CMHC
Canada Mortgage
and Housing Corporation

SCHL
Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Housing in Canada

A Statistical Profile

Canada

Canada Mortgage and Housing Corporation, the Federal Government's housing agency, is responsible for administering the National Housing Act.

This legislation is designed to aid in the improvement of housing and living conditions in Canada. As a result, the Corporation has interests in all aspects of housing and urban growth and development.

Under Part V of this Act, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research. CMHC therefore has a statutory responsibility to make widely available, information which may be useful in the improvement of housing and living conditions.

This publication is one of the many items of information published by CMHC with the assistance of federal funds.

HOUSING IN CANADA

A STATISTICAL PROFILE

Research Division

Canada Mortgage and Housing Corporation

Ottawa

November 1984

This statistical profile is one of 11 developed by the Research Division of Canada Mortgage and Housing Corporation. The entire list of profiles is shown below:

Housing in Canada
- o the Ten Provinces
- o the Yukon
- o the Northwest Territories
- o On Reserve

Housing In Newfoundland

Housing in Prince Edward Island

Housing in Nova Scotia

Housing in New Brunswick

Housing in Quebec

Housing in Ontario

Housing in Manitoba

Housing in Saskatchewan

Housing in Alberta

Housing in British Columbia

Any or all of them can be obtained by contacting:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Montreal Road
Ottawa, Ontario
Canada
K1A 0P7

Telephone: (613) 748-2362

HOUSING IN CANADA

A STATISTICAL PROFILE

Contents

Housing in the Ten Provinces 1

Housing On Reserve 31

Housing in the Yukon 41

Housing in the Northwest Territories 49

Statistical Sources and Notes

- o Ten Provinces 57
- o On Reserve 66
- o Yukon 69
- o Northwest Territories 71

HOUSING IN THE TEN PROVINCES

A STATISTICAL PROFILE

This statistical profile documents past, present and future housing conditions in the provinces of Canada. Housing conditions on reserve and in the Yukon and Northwest Territories are not examined in this profile. They are the subject of the profiles which follow in this report.

This profile is divided into six sections:

- household characteristics
- housing stock characteristics
- components of housing supply
- housing market conditions
- housing affordability and access to homeownership
- housing needs

The six sections are followed by a comparison of provincial housing conditions and housing activity.

Most of the household and income information presented in this statistical profile has been generated from two micro data files recently released by Statistics Canada - the 1982 Household Income, Facilities and Equipment (HIFE) micro data file and the 1982 Family Expenditure (FAMEX) micro data file. The information presented here may differ somewhat from published statistics since certain observations are excluded from the micro data files in order to maintain confidentiality.

Information on demographic projections and housing requirements has been taken from the CMHC report "Population, Households and Housing Requirements Projections for Canada, the Provinces and the Census Metropolitan Areas, 1976 to 2001" (November 1981).

CHARACTERISTICS OF CANADIAN HOUSEHOLDS

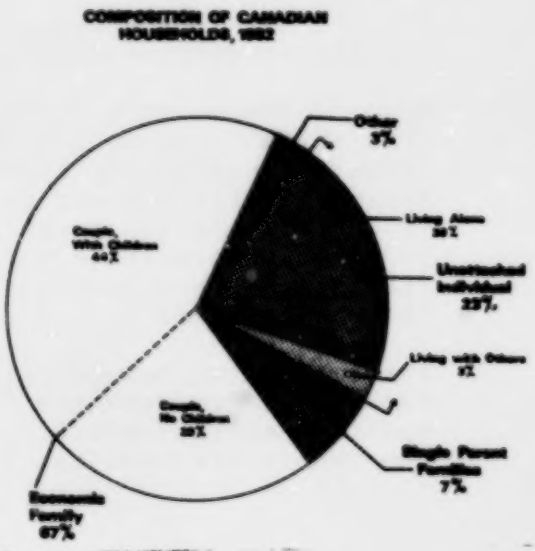
In 1982, there were approximately 8.4 million households in Canada. This compares with 6.2 million households in 1972 and a projected 10.3 million in 1992. A steady decline in the rate of household growth is occurring in Canada for a variety of reasons including low levels of immigration, record low fertility rates, and adverse economic conditions. The trend will result in a decrease in the overall demand for additional housing units.

Within this overall trend, housing demand is influenced by the characteristics of Canadian households, the most important being household type, household age and household income.

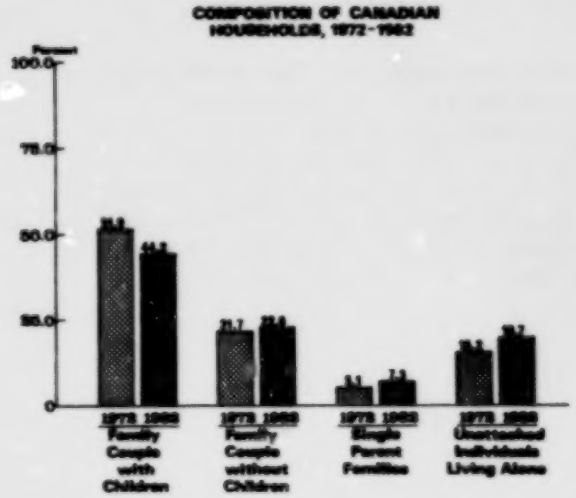
Household Type

In 1982, 67 per cent or 5.6 million of Canada's 8.4 million households were family households composed of couples with or without children. Seven per cent, or 600 000 households, were made up of single-parent families. Other family household types, such as two brothers living together, made up three per cent of all households.

In contrast, 23 per cent of all households were headed by unattached individuals, persons unrelated to other members of the household. Twenty per cent, or 1.7 million households, were composed of unattached individuals living alone and three per cent, or 280 000, of unattached individuals living with others.



A comparison of household composition in 1982 and in 1972 shows that, as a percentage of the total, the family couple with children is declining but still comprises the most common household type. As a percentage of all households, single-parent family and unattached individuals living alone are on the increase. Family couples without children increased marginally over the period.



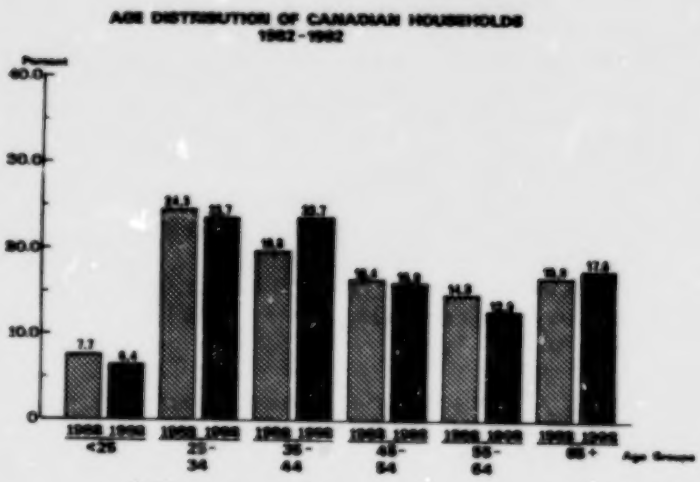
Family householders are more likely to own than rent. Seventy-two per cent of all family households in Canada in 1982 were owned by the occupants. This compares with just 33 per cent for unattached individual households.

Age of Household Head

In 1982, one quarter of all households were headed by a person between the ages of 25 and 34, a reflection of the impact of the post-war baby boom on the Canadian housing market. This group currently comprises 48 per cent renters and 52 per cent owners.

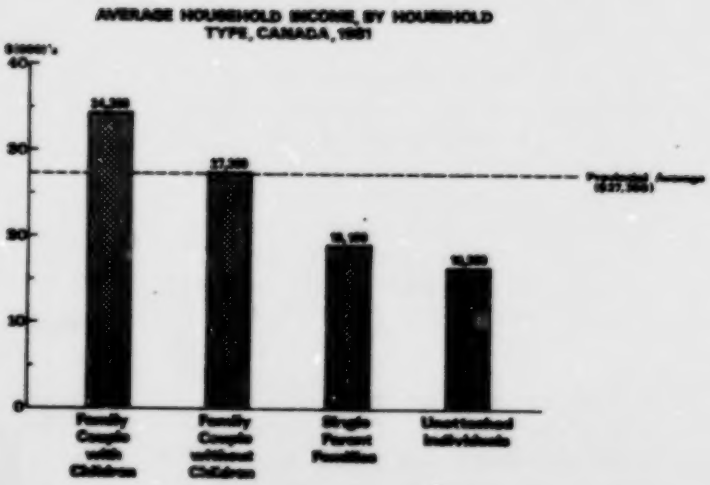
A comparison of the age distribution of Canadian householders in 1982 and 1972 shows that only two groups grew in relative importance, the 25-34 baby boom group and the elderly.

Projections of the demographic composition of Canadian households point to a continued growth in the relative importance of elderly householders and of the baby-boom householders as they approach middle age.



Household Income

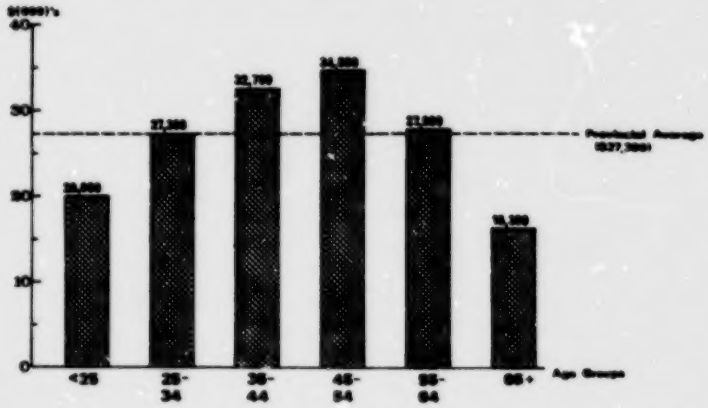
Average household income in 1981 was $27 300. For unattached individual householders the figure was much lower at $16 500 and for family couples with children much higher at $34 300. Single-parent families, however, received average incomes of only $19 100.



Average household income also varies with age of household head. In 1981, elderly householders received the lowest average income at $16 300 and household heads in the 45-54 group the highest at $34 800.

Family couples in the 45-54 age group with children at home receive the highest incomes. Elderly unattached individuals, in contrast, receive the lowest.

AVERAGE HOUSEHOLD INCOME, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, CANADA, 1981

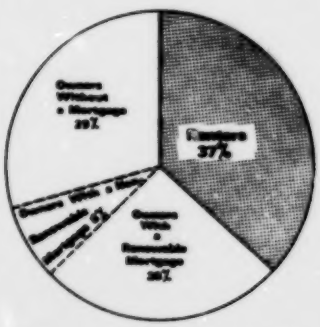


Tenure

Household type, age and income are the key factors influencing a decision to buy or rent.

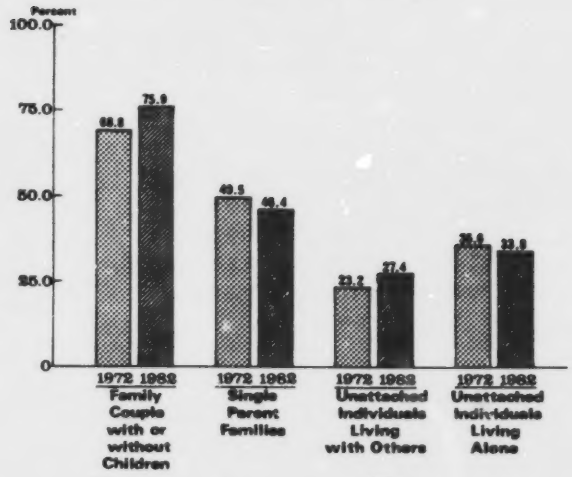
In 1982, 63 per cent of Canadian householders owned their own homes. Of these, 45 per cent did not have a mortgage on their dwellings. Of those with a mortgage, 77 per cent had a renewable mortgage, thus making them susceptible to uncertain and volatile interest rates.

CANADIAN HOUSEHOLDS, BY TENURE, 1982



The proportion of homeowners in Canada increased slightly over the 1972-1982 period, from 61 per cent in 1972 to 63 per cent in 1982. Couples with and without children, and unattached individuals living with others experienced increased rates of homeownership over the period. Single-parent families and unattached individuals living alone, on the other hand, experienced decreased rates.

HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY HOUSEHOLD TYPE, CANADA, 1972-1982

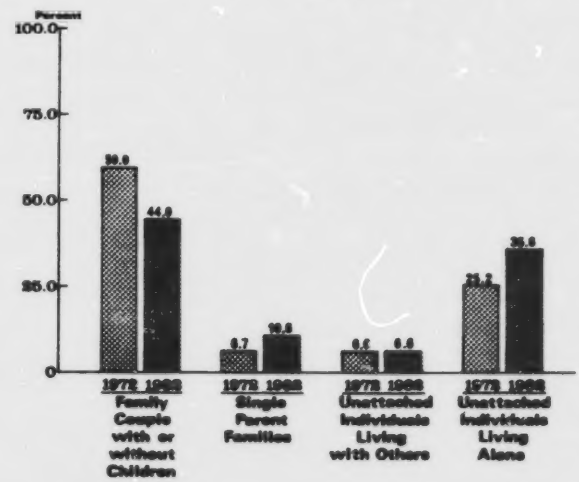


Consideration of rates of home ownership by age group shows that all age groups experienced increased rates over the 1972-1982 period except for the elderly. This group experienced a decreased rate of home ownership from 70 per cent in 1972 to 65 per cent in 1982. (Data not graphed).

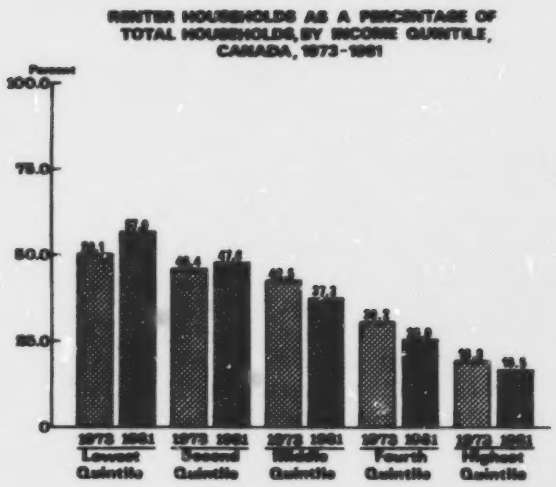
Homeowner household composition remained relatively stable over the 1972-1982 period. Family couples with or without children, for example, made up 83 per cent of all homeowner households in 1972 and 80 per cent in 1982. (Data not graphed).

In contrast, renter household composition changed significantly. Unattached individuals living alone and single-parent families made up an increasing proportion of all renters over the 1972-1982 period. Family couples comprised a diminishing proportion of renter households over the same period.

RENTERS, BY HOUSEHOLD TYPE, CANADA, 1972-1982



In concert with the changing household composition of renters, renter incomes showed significant changes over the same period. The proportion of renters in the lowest two income quintiles increased between 1973 and 1981 and decreased in the higher quintiles.



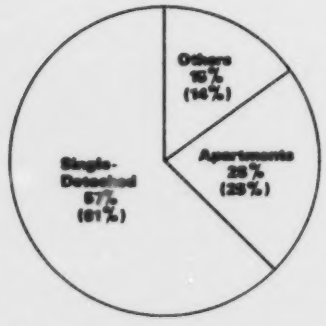
HOUSING STOCK CHARACTERISTICS

Dwelling Type

Single detached dwellings comprised 57 per cent of the 8.4 million dwellings in Canada in 1982. Apartments were the other common dwelling type comprising 28 per cent of all units. The remaining 15 per cent of the stock includes other types such as semi-detached and row houses, duplexes and mobile homes.

Single detached dwellings, as a percentage of the total, declined from 61 to 57 per cent over the 1972-1982 period. The relative share of apartments increased by three per cent and other dwelling types by only one per cent over the same period.

DISTRIBUTION OF DWELLING TYPES, CANADA, 1982
(1972 figures in parentheses)

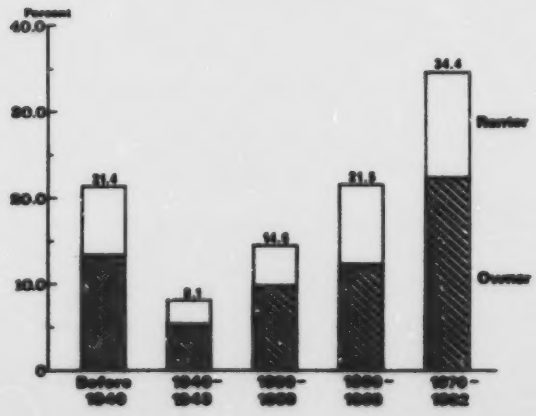


Dwelling Age

In 1982, 21 per cent of the Canadian housing stock was built prior to 1940. Houses of this vintage usually require upgrading of structure and major facilities.

In contrast, 56 per cent of the housing stock has been built in the last 20 years.

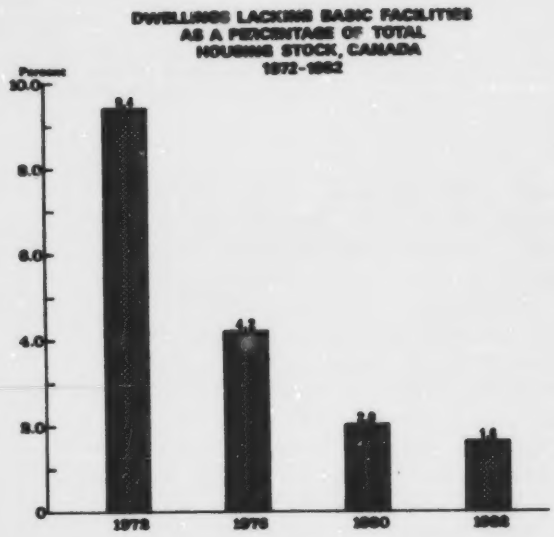
DWELLINGS AS A PERCENTAGE OF THE TOTAL STOCK, BY DATE BUILT, CANADA, 1982



Dwelling Basic Facilities

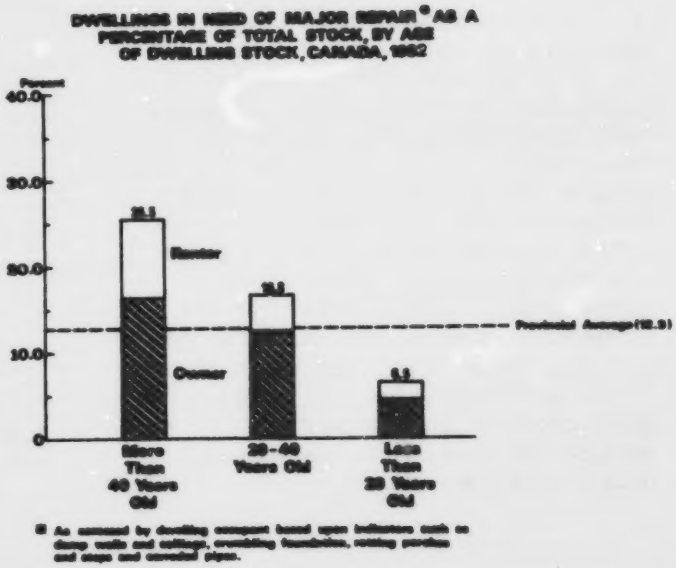
In 1972, there were more than half a million dwellings in Canada lacking basic facilities such as piped hot and cold water, inside toilet or installed bath or shower. This represented 9.4 per cent of the housing stock.

Between 1972 and 1982 the percentage of dwellings lacking basic facilities has declined dramatically. In 1982, only 1.6 per cent lacked such facilities.



Dwelling Repairs

In 1982, more than one million dwellings, or 13 per cent of the stock, were assessed by their occupants as needing major repairs. This assessment was based upon indicators such as damp walls and ceilings, crumbling foundations, rotting porches and steps and corroded pipes. Twenty-six per cent of the stock built prior to 1940 was assessed as needing major repairs, twice the provincial average.

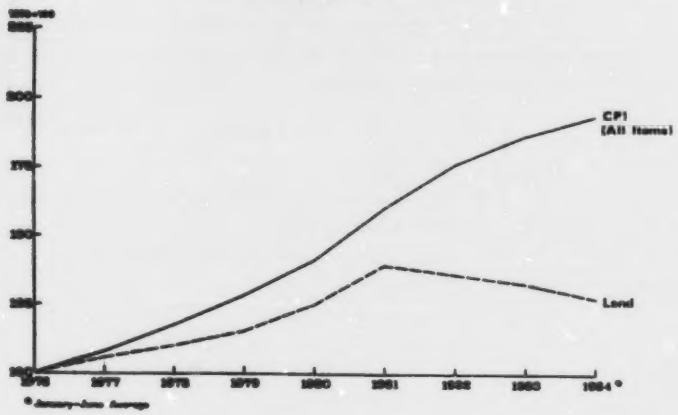


COMPONENTS OF HOUSING SUPPLY

Land

Overall the urban land supply process is functioning well across Canada, with the supply of short-term land strong in most centres. While most areas have adequate stocks of serviced land now, some must regularly add servicing to developing areas (Victoria, Vancouver, Saskatoon, Winnipeg) and others will require new serviced areas within a few years (Edmonton, Calgary, Thunder Bay, Ottawa, St. John's). Since 1976, land prices have risen at a rate less than the Consumer Price Index (CPI).

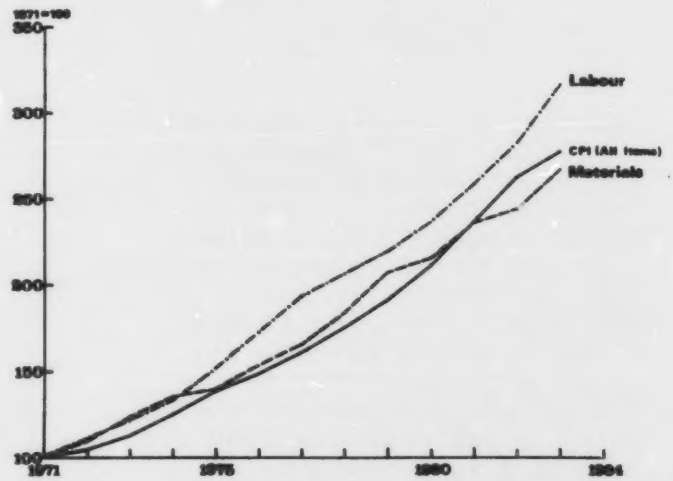
LAND PRICE INDEX AND THE CONSUMER PRICE INDEX, CANADA



Building Materials and Labour

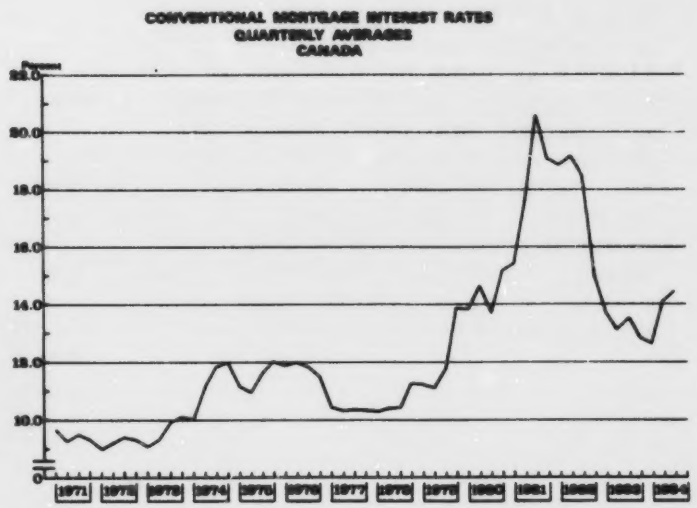
The national composite index for residential building materials and labour has risen at a rate similar to the CPI over the past decade. (Index not graphed). Of note, however, is the decline in the price of building materials relative to inflation, due in part to the relative decline in the price of wood products. The labour price index, based upon union wage rates, rose 216 per cent since 1971 whereas the CPI rose 178 per cent. In comparison, the price of building materials rose 167 per cent.

RESIDENTIAL LABOUR AND BUILDING MATERIAL INPUT PRICE INDEXES, CANADA

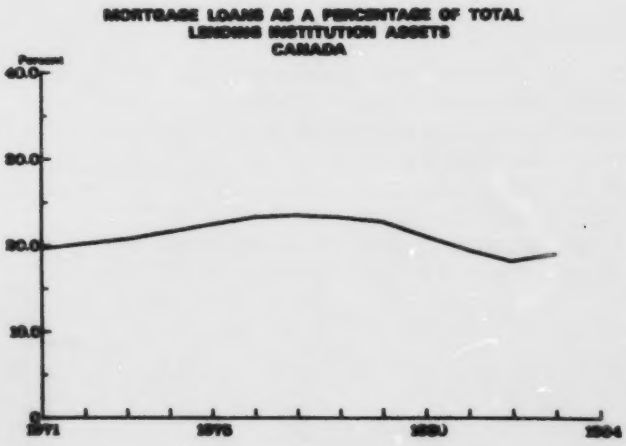


Capital

Athough the previous decade was characterized by a period of volatile and uncertain interest rates, the availability of mortgage capital was not a constraint from 1971-1983. Greater flexibility in the mortgage instrument itself, including the introduction of new mortgage types and shorter terms, has contributed to ensuring an adequate flow of funds to the residential sector. With shorter terms, however, the risk of interest rate fluctuations has been shifted to the borrower.

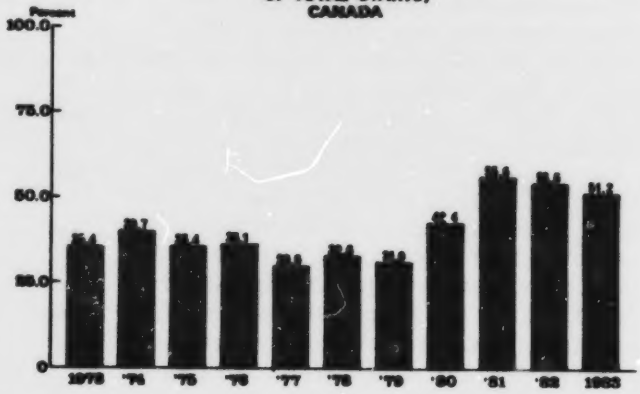


Mortgage assets as a percentage of total lending institution assets rose from 20 per cent in 1971 to 24 per cent in 1977 and have generally declined since. In 1983, mortgages outstanding at lending institutions totalled $124.6 billion or 19 per cent of total assets.



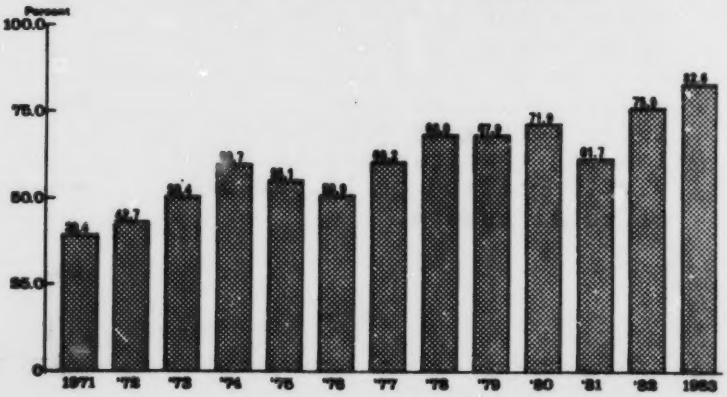
Since 1979, the proportion of new single detached housing starts funded by sources other than public and conventional mortgages has increased from 31 per cent to more than 50 per cent in 1983. Sources outside the public and conventional include personal loans, savings, proceeds from the sale of a former home and mortgages from individuals.

SINGLE-DETACHED STARTS FUNDED, BY SOURCES OTHER THAN PUBLIC AND CONVENTIONAL MORTGAGES, AS A PERCENTAGE OF TOTAL STARTS, CANADA



Since 1971, the percentage of approved mortgage loans devoted to existing housing has increased dramatically. More than 80 per cent of all mortgage lending in 1983 was for existing units compared to less than 40 per cent in 1971.

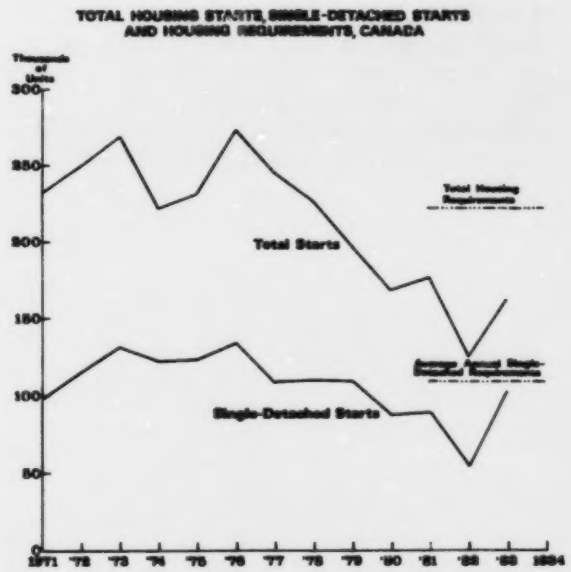
MORTGAGE LOANS APPROVED FOR EXISTING RESIDENTIAL PROPERTY AS A PERCENTAGE OF TOTAL, CANADA



HOUSING MARKET CONDITIONS

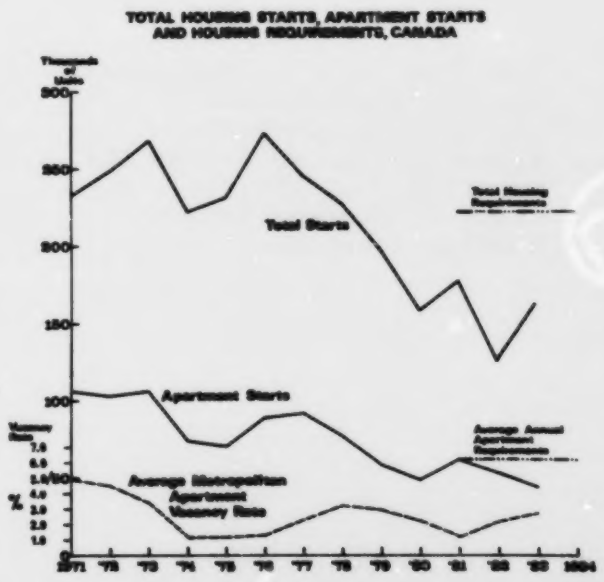
Single Detached Starts and Requirements

Over the past decade, single detached units have represented 40 to 60 per cent of new construction activity. Single detached starts declined 60 per cent from a high of 134 300 units in 1976 to a low of 54 450 units in 1982, a reflection of increasing mortgage costs and adverse economic conditions. The upswing in starts in 1983 was in response to greater consumer confidence. Single detached housing is likely to remain the preferred housing type for Canadians.



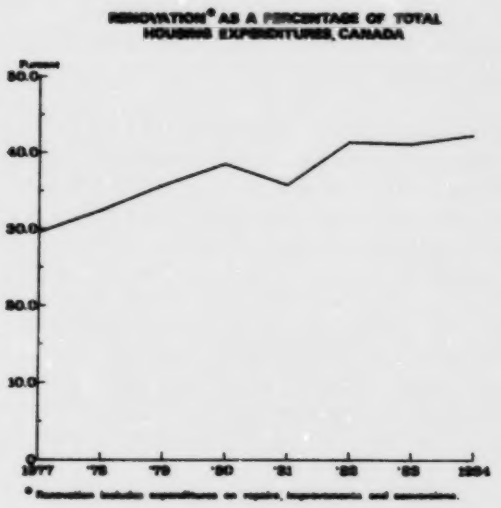
Apartment Starts and Requirements

Apartments represent the second major component of the housing stock. Apartment starts have declined by 58 per cent, from a peak in 1973 of 106 450 units to a low in 1983 of 44 125 units. Construction activity in this market reflects impacts of the MURB and other government programs, uncertainty in regulation (e.g. tax policy, rent controls) and a declining rental demand as the baby-boom households move to the ownership market.

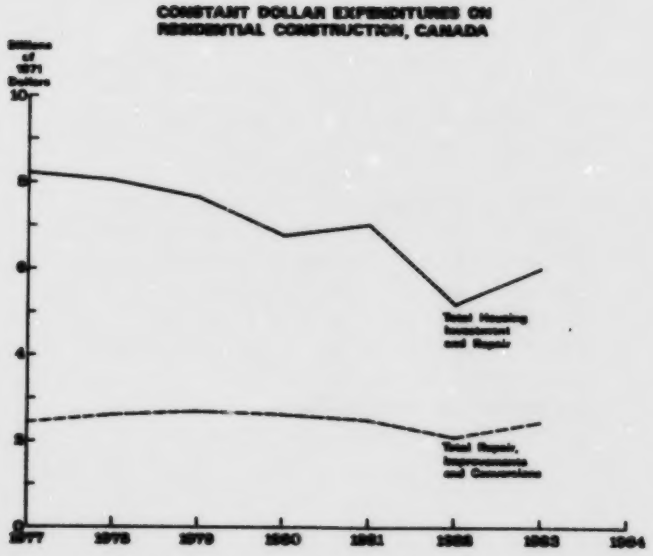


Residential Renovation

Expenditures on repairs, improvements and conversions as a percentage of total housing expenditures have increased to about 40 per cent of total expenditures in 1983.



The trend of declining real housing expenditures and stable real renovation expenditures emphasizes the importance of the existing stock in meeting future housing demands.

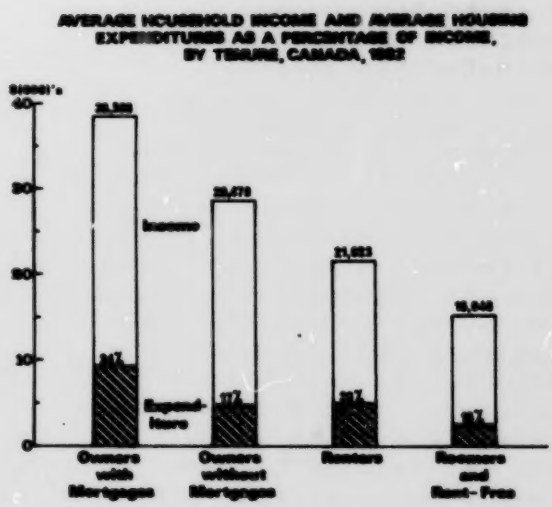


HOUSING AFFORDABILITY AND ACCESS TO HOME OWNERSHIP

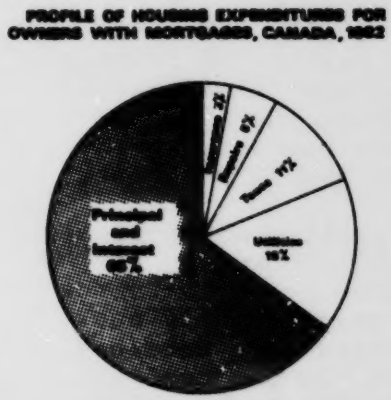
Housing Affordability

In 1982, Canadian householders spent, on average, less than one-quarter of their gross household income on housing.

Homeowners with mortgages spent, on average, 24 per cent of their gross income on housing, renters an average of 23 per cent, and homeowners without mortgages, 17 per cent. If homeowners retiring mortgages in 1982 are excluded from the latter group, the average proportion of gross income spent on housing is even less, at 10 per cent.

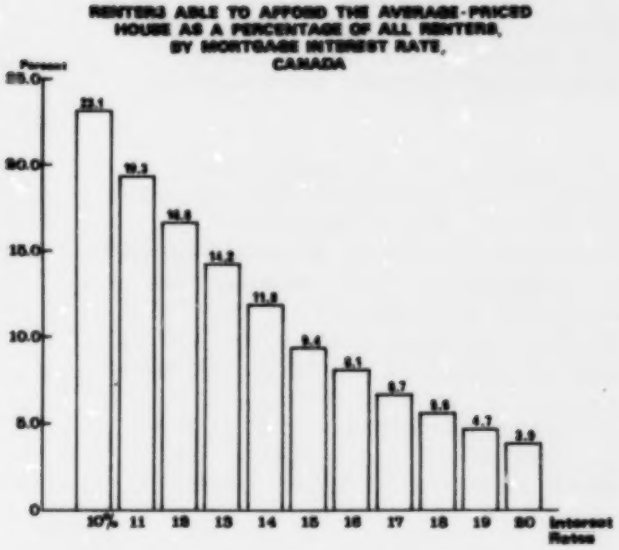


For homeowners with mortgages in 1982, almost two-thirds of their housing expenditures were devoted to principal and interest payments. On average, 40 per cent of their total housing expenditures paid for interest charges alone.



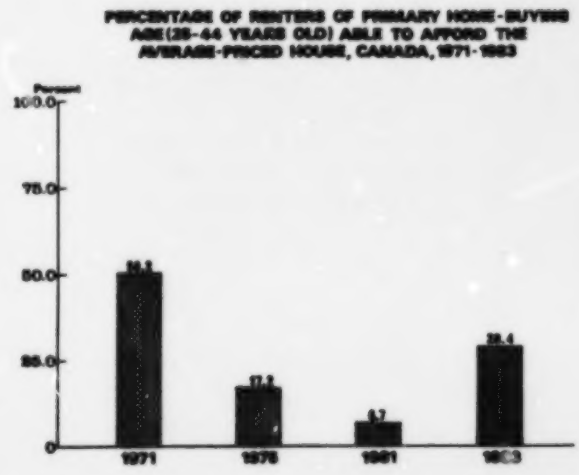
Access to Home Ownership

Access to home ownership for renters is very sensitive to fluctuation in interest rates. The percentage of renters able to afford an average-priced house without paying more than 30 per cent of their gross income on shelter declines from 23 per cent to just 4 per cent, with a rise in interest rates from 10 to 20 per cent. The number of renters able to afford to buy is cut in half with an increase of just 4 percentage points, from 10 to 14 per cent. It is then halved again by a rise in interest rates from 14 to 18 per cent.



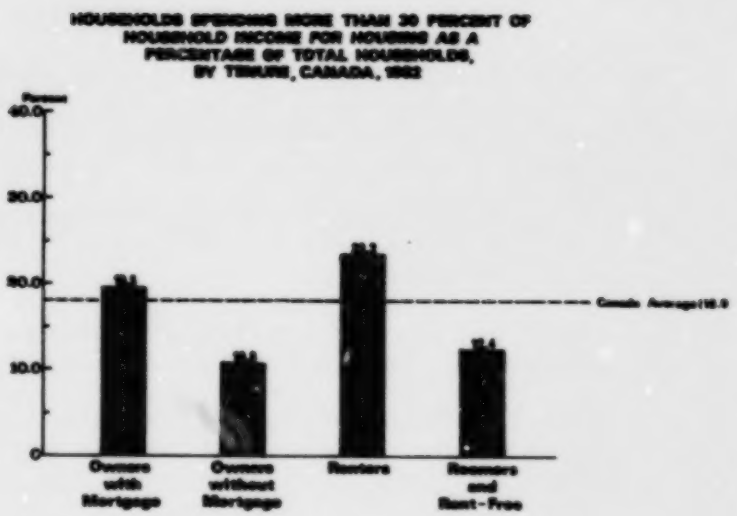
Between 1971 and 1981, when average mortgage interest rates and average house prices rose dramatically, the percentage of renters of primary home-buying age (25-44 years) able to afford the average-priced house was cut from 50 per cent to just 7 per cent.

Since the peaking of interest rates in 1981, however, the average house price in Canada has risen only slightly and interest rates have declined. As a result, 28 per cent of renters in 1983 could afford to buy the average-priced house.



Housing Affordability Problems

While most Canadians live in affordable housing, there are a significant minority who spend in excess of 30 per cent of their income for housing. Eighteen per cent of all households in 1982 were identified as paying more than 30 per cent of income for housing. High proportions of renters and owners with a mortgage experienced housing affordability problems.



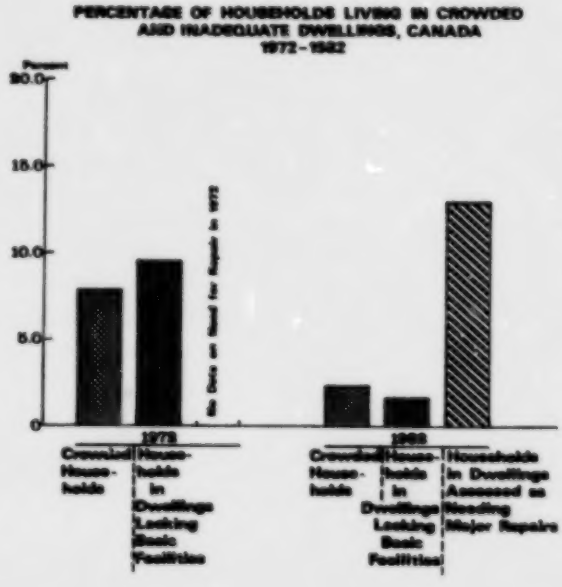
HOUSING NEEDS

The identification of housing needs involves an assessment of the nature of housing problems in Canada and the characteristics of those households most severely affected by these housing problems. Canadians experience housing problems when:

- the space in their housing is unsuitable, resulting in crowded living conditions, traditionally defined as more than one person per room;
- their housing is physically inadequate, traditionally defined as lacking basic facilities; and/or
- they are required to pay an excessive amount of their income for housing, usually defined as paying more than 30 per cent.

Crowding, Adequacy and Housing Affordability

Over the 1972-1982 period, the proportion of householders living in crowded conditions declined from 7.8 per cent to 2.3 per cent. The proportion of householders living in dwellings lacking basic facilities also declined from 9.4 per cent to 1.6 per cent over the same period (page 8).



Despite clear progress on these fronts, there still remain almost 200 000 householders living in crowded conditions and more than one million living in dwellings assessed as needing major repair.

Housing affordability is also a significant problem especially for renters and for owners with mortgages (page 16). The traditional housing affordabilitymeasure, however, includes householders who may choose to spend more than 30 per cent of their income on housing although they could obtain suitable, adequate housing for less. On the other hand, the 30 per cent measure fails to include householders occupying inadequate or crowded units in order to keep their housing costs down.

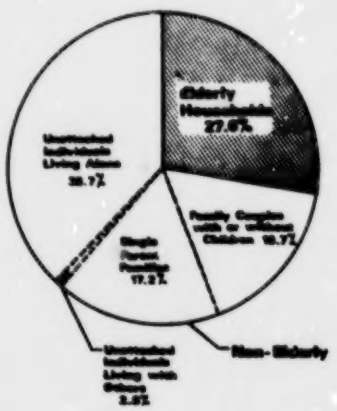
Core Housing Need

CMHC has developed a more realistic housing needs measure which combines the separate indicators of crowding, adequacy and affordability into one comprehensive measure. Known as the core housing need measure, it identifies households that would have to spend more than 30 per cent of their income to obtain suitable and adequate housing in their locality. The measure includes householders in inadequate or crowded dwellings unable to afford to improve their housing conditions without paying more than 30 per cent of their income. The measure excludes householders who choose to spend more than 30 per cent of their income on housing when they could obtain suitable and adequate housing for 30 per cent of their income or less.

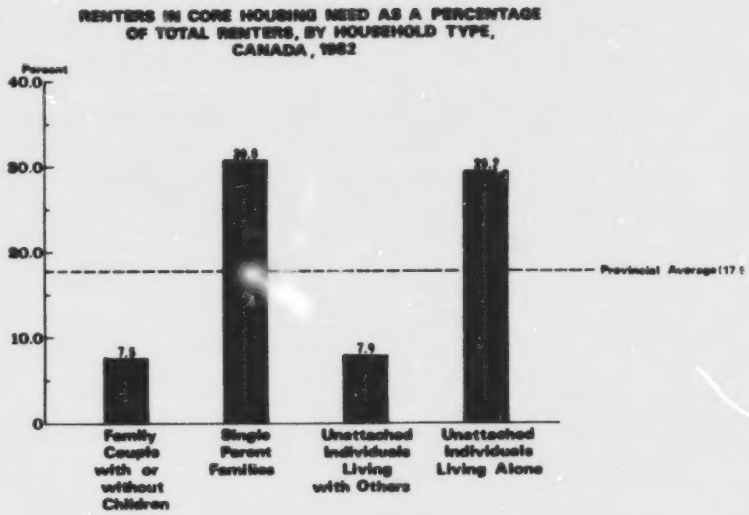
The core housing need approach has thus far been applied to renters, that group with the highest incidence of affordability problems.

In 1982, there were 513 000 renter households in core housing need in Canada. Twenty-eight per cent of these housed elderly residents. Nonelderly unattached individuals comprised 36 per cent of those in core need and single-parent families 17 per cent. Family couples with or without children made up 17 per cent of those in core need.

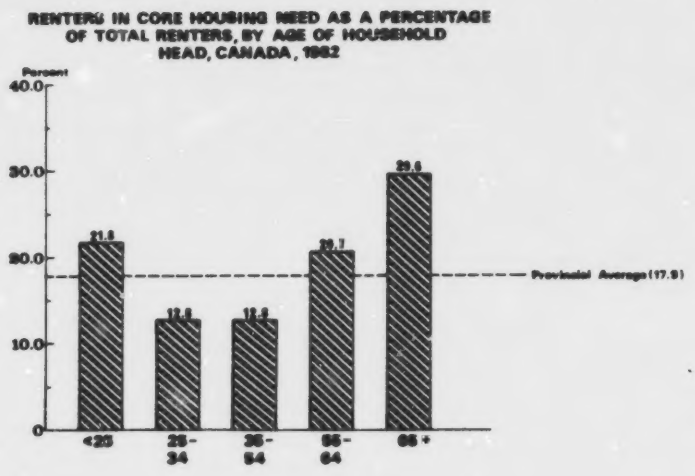
RENTERS IN CORE HOUSING NEED, BY AGE OF HEAD AND BY HOUSEHOLD TYPE, CANADA, 1982



In terms of incidence, a large proportion of unattached individuals living alone and single parent families were in core housing need in 1982.



An analysis of incidence by age group shows that a large proportion of very young and old householders were in core housing need in 1982.



Special Housing Needs

Some Canadian householders experience housing problems which extend beyond those of adequacy, crowding and affordability. Included here are householders with disabilities who experience difficulties in gaining access to appropriately designed housing. Included also are householders who require non-institutional forms of housing and associated service support. Victims of family violence, ex-psychiatric patients, the very old, and emotionally disturbed youths fall into this category. Typically, all these groups experience core housing need problems in addition to special housing needs.

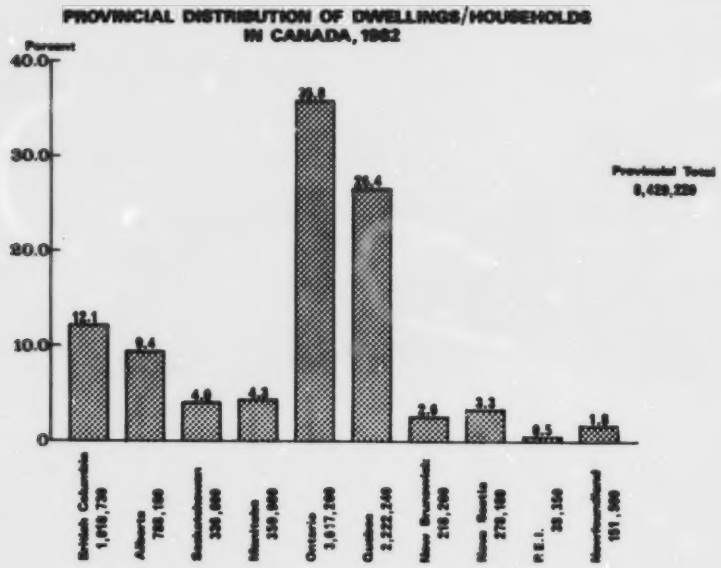
A COMPARISON OF PROVINCIAL HOUSING CONDITIONS AND HOUSING ACTIVITY

Housing conditions and housing activity vary a great deal from province to province. In terms of absolute numbers, more than 62 per cent of all dwellings and households are located in Ontario and Quebec alone. In relative terms, a comparison of provincial housing conditions and housing activity also reveals considerable variation across the country. Provincial comparisons have been produced for the following housing conditions and housing activity:

1. total dwellings/households
2. percentage of dwellings owned
3. percentage of dwellings owned with a mortgage
4. dwelling unit starts per 1 000 households
5. dwelling renovation as a percentage of total residential construction expenditures
6. single detached starts funded by sources other than public and conventional mortgages
7. average house prices, 1982
8. average house prices, 1983
9. percentage of dwellings lacking basic facilities
10. percentage of dwellings in need of major repair
11. percentage of owned dwellings in need of major repair
12. percentage of rented dwellings in need of major repair
13. percentage of dwellings crowded

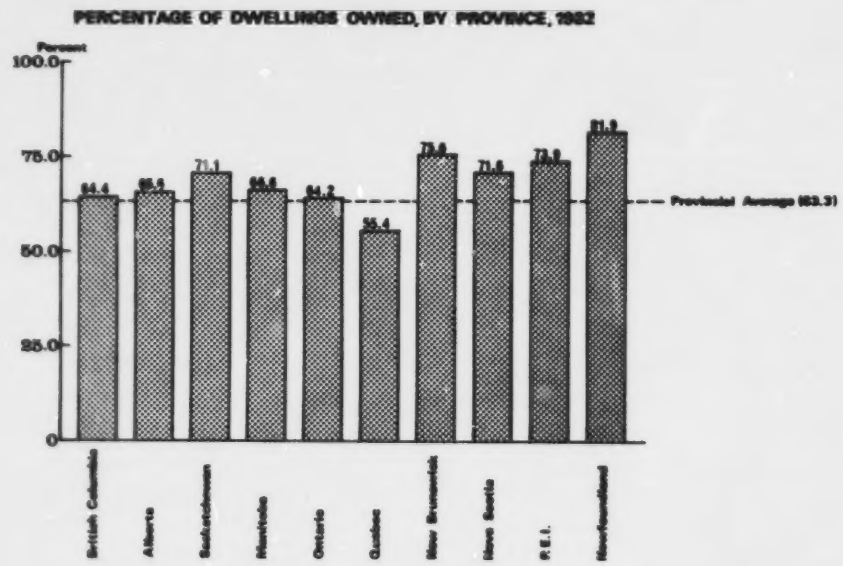
A COMPARISON OF PROVINCIAL HOUSING CONDITIONS AND HOUSING ACTIVITY

1



In 1982, more than 62 per cent of all Canadian dwellings and households were located in the provinces of Ontario and Quebec.

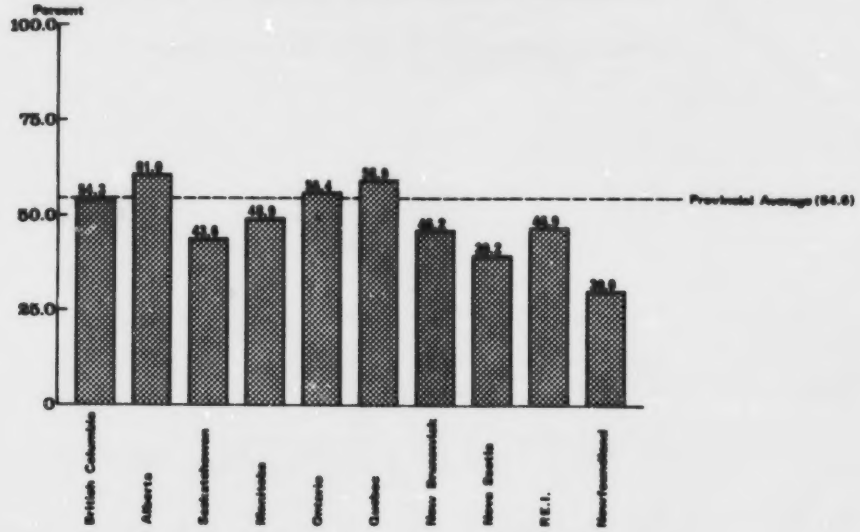
2



The percentage of homeowners per province ranged from a low of 55 per cent in Quebec to a high of 82 per cent in Newfoundland.

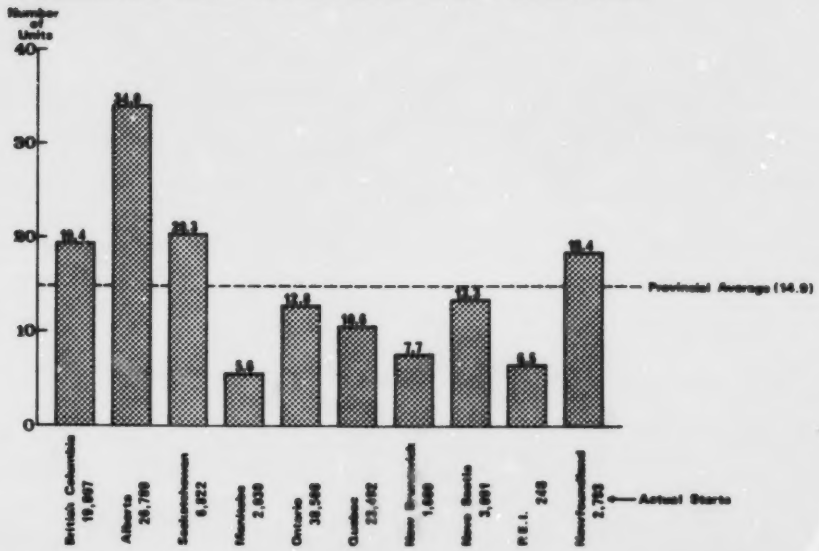
3

PERCENTAGE OF OWNERS WITH A MORTGAGE, BY PROVINCE, 1982



More than half of all homeowners in the Atlantic provinces, Manitoba and Saskatchewan did not have mortgages on their dwellings in 1982.

DWELLING UNIT STARTS PER 1000 HOUSEHOLDS, BY PROVINCE, 1982

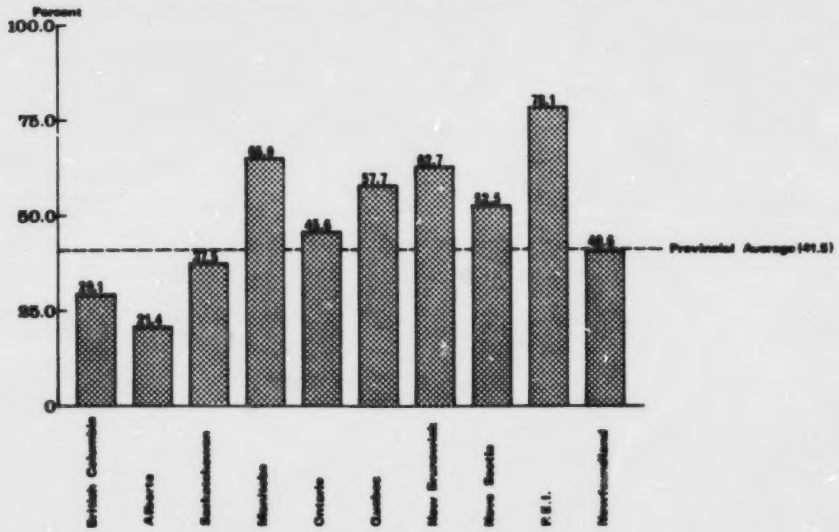


4

The largest number of new dwelling units were started in Ontario, in 1982. In relative terms, however, dwelling unit starts were highest in Alberta by a considerable margin.

5

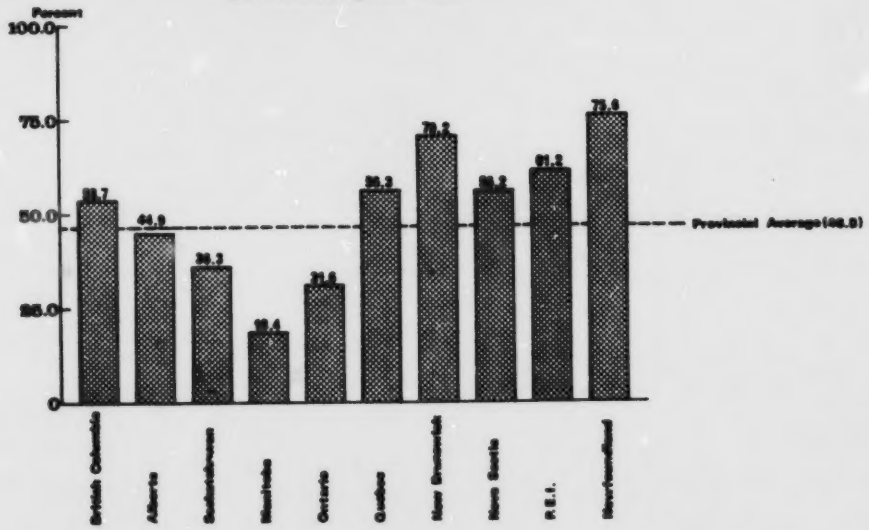
DWELLING RENOVATION AS A PERCENTAGE OF TOTAL RESIDENTIAL CONSTRUCTION EXPENDITURE, BY PROVINCE, 1982



Those provinces lowest in dwelling unit starts per 1,000 households, had high proportions of total residential construction expenditure devoted to renovation activity.

6

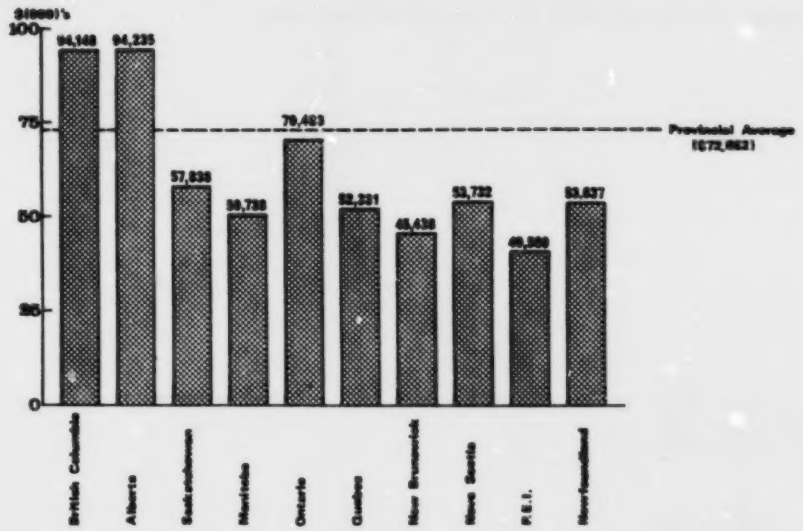
SINGLE-DETACHED STARTS FUNDED BY SOURCES OTHER THAN PUBLIC AND CONVENTIONAL MORTGAGES AS A PERCENTAGE OF TOTAL STARTS, BY PROVINCE, 1979-1983



Single detached starts in the Atlantic provinces and Quebec over the period 1979-1983, were often funded by sources other than public and conventional mortgages.

AVERAGE MLS HOUSE PRICES, BY PROVINCE, 1982

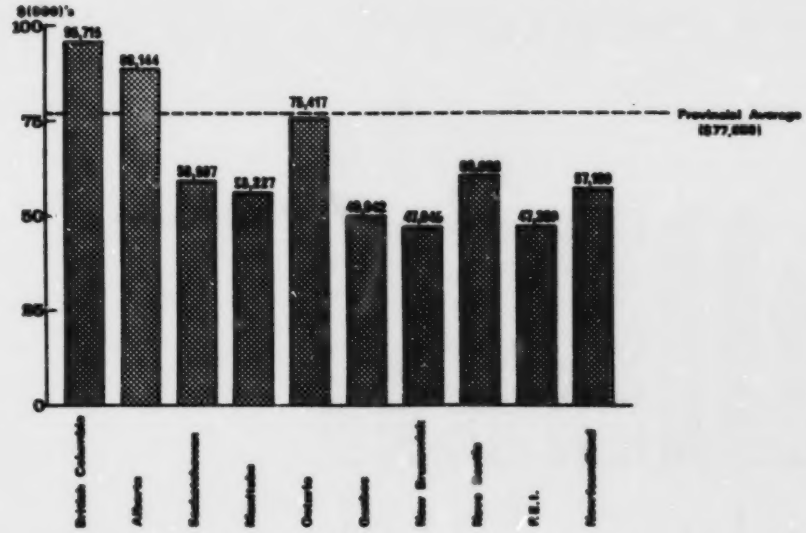
7



Average house prices in 1982 were more than twice as high in British Columbia and Alberta as compared with those in New Brunswick and P.E.I.

8

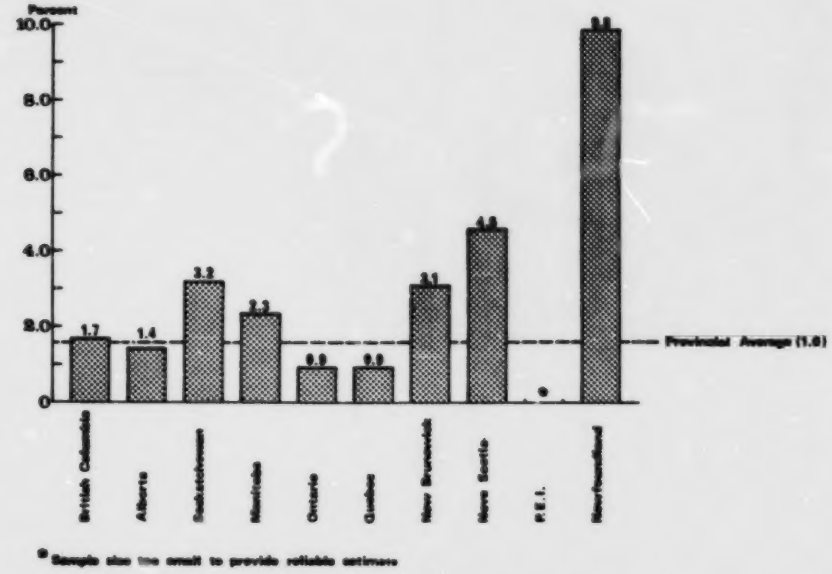
AVERAGE MLS HOUSE PRICES, BY PROVINCE, 1983



With the exception of Quebec and Alberta, average house prices increased in all provinces in 1983.

9

PERCENTAGE OF DWELLINGS LACKING BASIC FACILITIES, BY PROVINCE, 1982

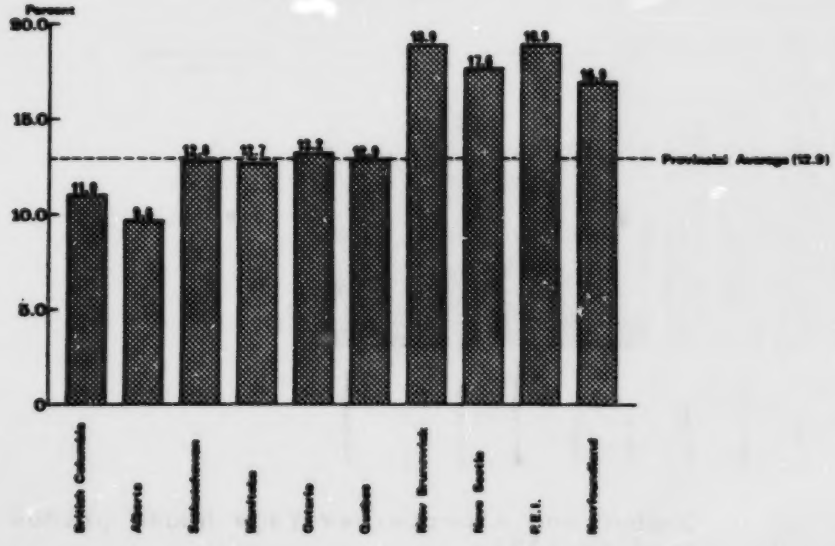


* Sample size too small to provide reliable estimate

The proportion of dwellings lacking basic facilities in Newfoundland was more than six times the provincial average in 1982.

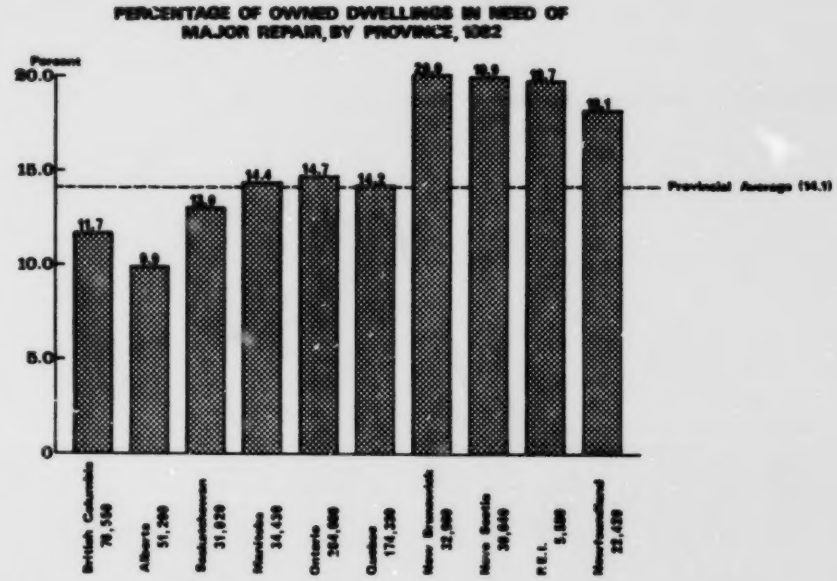
10

PERCENTAGE OF DWELLINGS IN NEED OF MAJOR REPAIR, BY PROVINCE, 1982



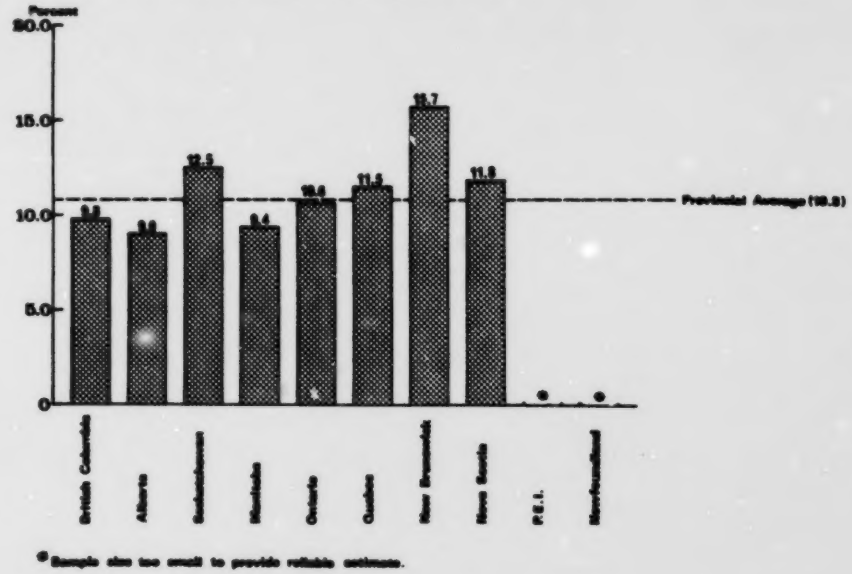
The housing stock in the Atlantic provinces included the highest proportions of dwellings in need of major repair.

11



For all provinces, higher proportions of owned units were in need of major repair than rented units. The percentages of owned dwellings in need of major repair were highest in the Atlantic provinces and lowest in Alberta.

12

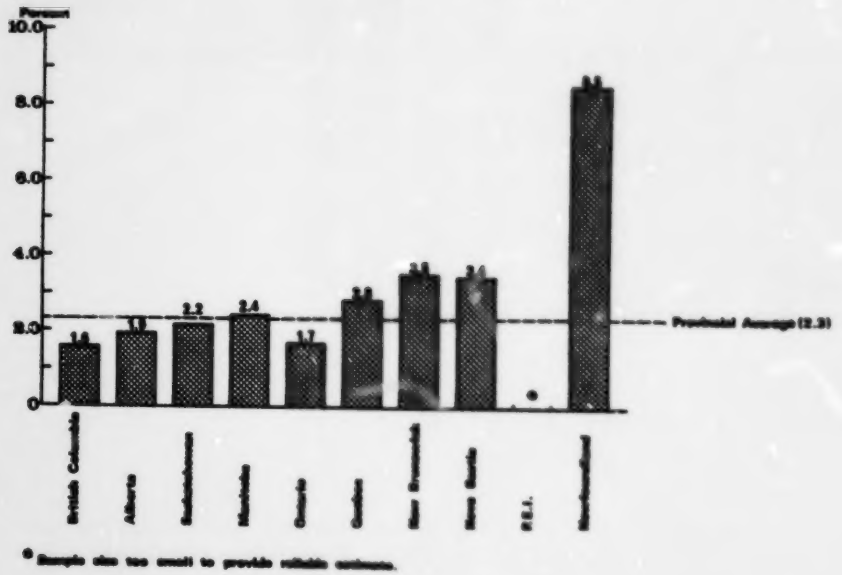


*Sample size too small to provide reliable estimate.

Rented dwellings in need of major repair were proportionally most common in New Brunswick and Saskatchewan.

13

PERCENTAGE OF DWELLINGS CROWDED, BY PROVINCE, 1982



The Atlantic provinces, and Newfoundland in particular, had the highest proportions of crowded dwellings. Other provincial percentages did not differ considerably from the average of 2.3 per cent.

HOUSING ON RESERVE

A STATISTICAL PROFILE

This statistical profile documents housing conditions on reserve in Canada. Housing conditions off reserve are documented in the preceding profile entitled "Housing in the Ten Provinces: A Statistical Profile".

This profile is divided into three sections:

- demographic characteristics
- housing stock characteristics
- housing needs

Most of the household and income information presented in this statistical profile has been generated from the 1981 Census. Published statistics, user summary tapes and special tabulations have been used to develop the profile.

DEFINITIONS

Reserves : Territory, mostly rural and varying in size, that belongs to an Indian tribe according to treaties between the Federal Government and the Indians. It is excluded from local jurisdiction and administered by the Federal Department of Indian Affairs and Northern Development.

Urban Areas : Off reserve areas where the communities exceed 2 500 in population and are urban in character (city, town, village, ville, borough, district municipality).

Rural Areas : Off reserve areas where the community population is less than 2 500 in population. Also includes some larger, often unorganized, areas with populations in excess of 2 500.

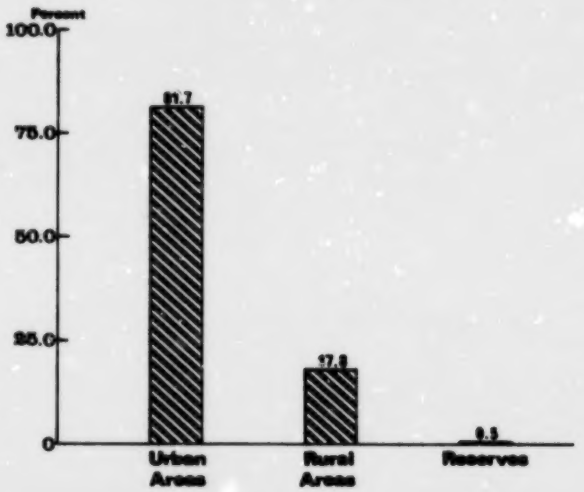
Native Household: Household maintainer or Person 1 or spouse of Person 1 identified as being one of Canada's native peoples.

DEMOGRAPHIC CHARACTERISTICS

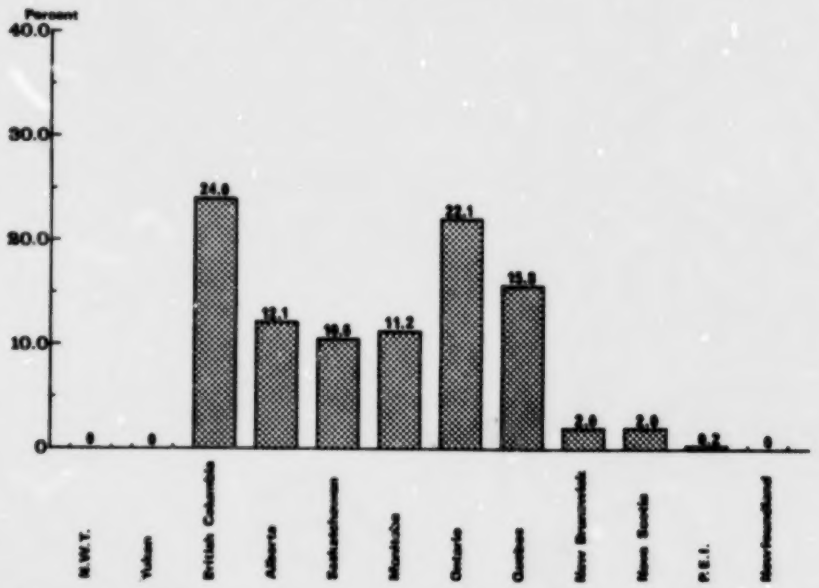
According to the 1981 Census, there were 45 420 households living on reserve in Canada. This represented 0.5 per cent of the 8 281 530 households living in Canada in 1981. In contrast 81.7 per cent of all Canadian households lived in urban areas and 17.8 per cent in rural areas.

The urban and rural areas combined are the focus of the companion report "Housing in the Ten Provinces: A Statistical Profile". Some information on housing in rural and urban areas is included in this profile, however, for comparative purposes.

DISTRIBUTION OF HOUSEHOLDS, BY SETTLEMENT CATEGORY, CANADA, 1981



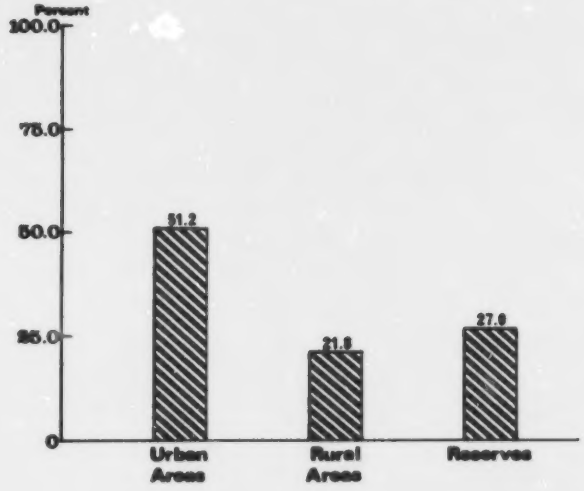
PROVINCIAL DISTRIBUTION OF HOUSEHOLDS/DWELLINGS ON RESERVE, CANADA, 1981



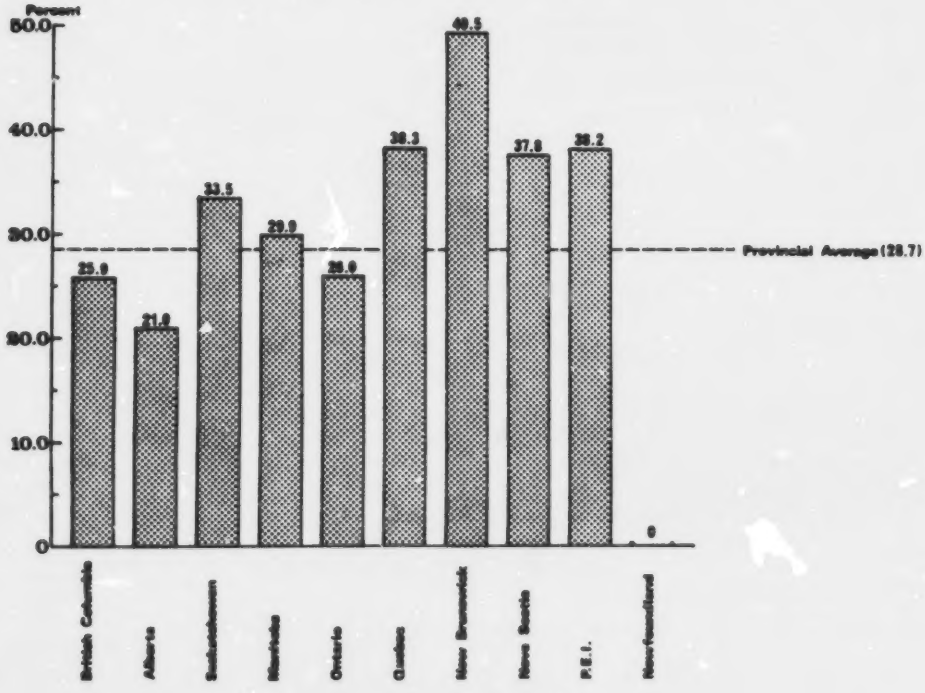
Of those households living on reserve, almost half lived on reserve in British Columbia and Ontario. Newfoundland, the Yukon and the Northwest Territories did not have any reserves in 1981.

Only twenty-seven per cent of native households in Canada lived on reserve in 1981. Over half of all native households lived in urban areas and twenty-two percent in rural areas.

DISTRIBUTION OF NATIVE HOUSEHOLDS, BY SETTLEMENT CATEGORY, CANADA, 1981



NATIVE HOUSEHOLDS ON RESERVE AS A PERCENTAGE OF ALL NATIVE HOUSEHOLDS, BY PROVINCE, 1981

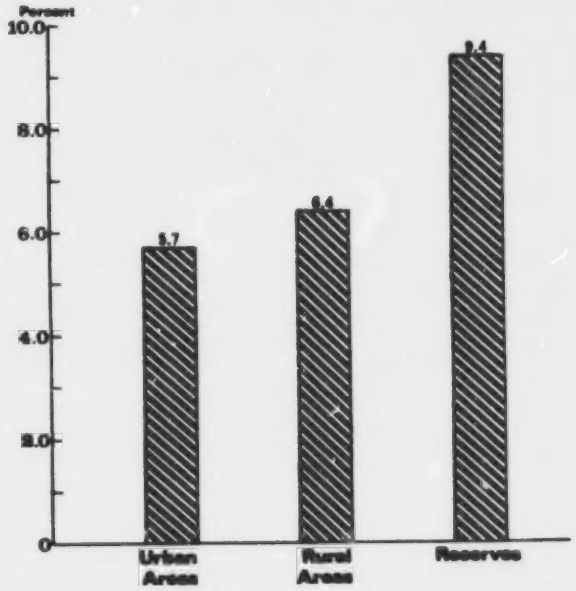


The percentage of natives living on reserve varies significantly by province from a high of 50 per cent in New Brunswick to a low of 21 per cent in Alberta.

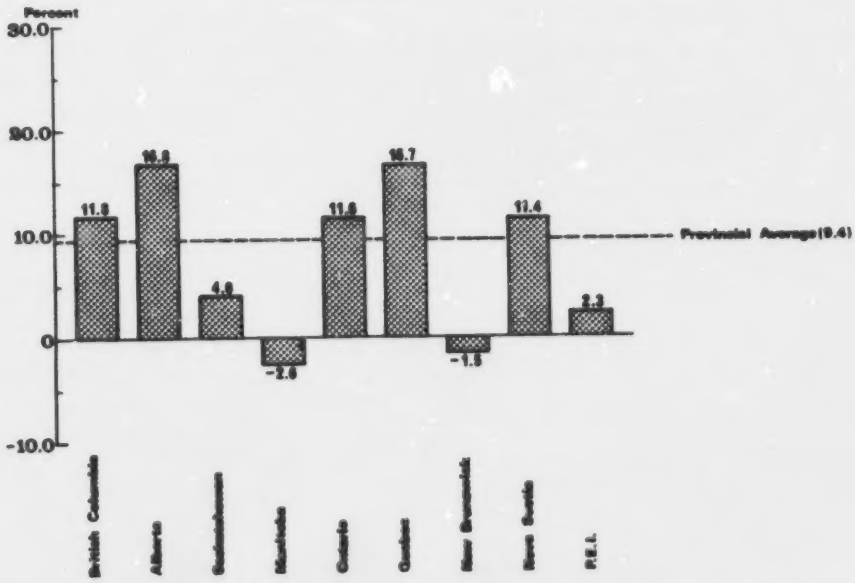
Population Growth

Population growth on reserve exceeded that in rural and urban areas over the 1976-1981 period.

PERCENTAGE INCREASE IN POPULATION, BY SETTLEMENT CATEGORY, CANADA, 1976-1981



PERCENTAGE CHANGE IN POPULATION ON RESERVE, BY PROVINCE, 1976-1981



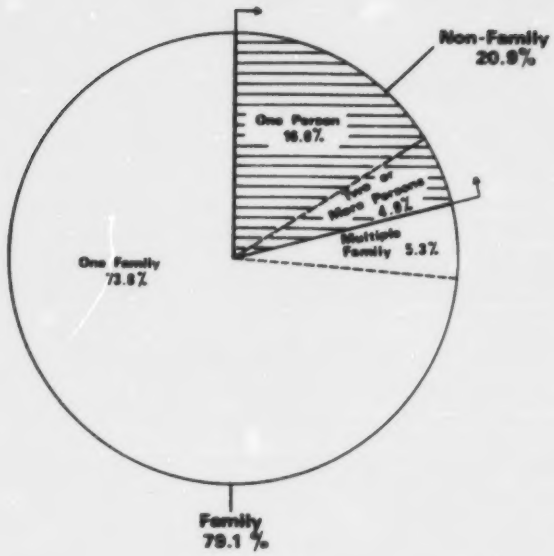
Reserves in New Brunswick and Manitoba, however, lost population over the 1976-1981 period.

Household Type

Seventy-nine per cent or 35 830 on reserve households were family households. Sixteen per cent were comprised of unattached individuals living alone.

Twenty-two per cent of all families residing on reserve were single-parent families.

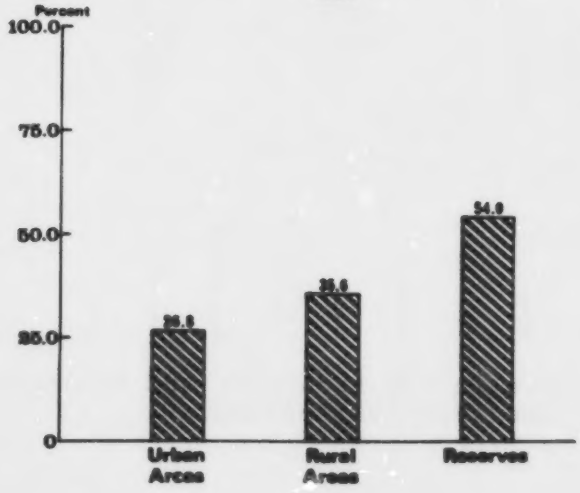
HOUSEHOLD TYPE ON RESERVE
CANADA, 1981



Household Income

Fifty-four per cent of on reserve households had 1980 incomes below $13 000. This compared with 36 per cent of households in rural areas and 27 per cent of households in urban areas.

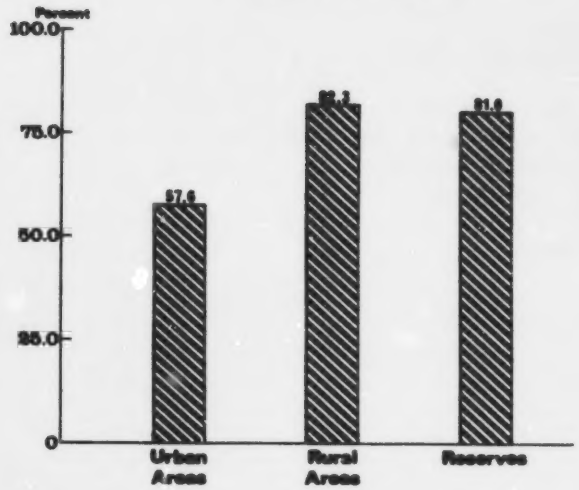
HOUSEHOLDS WITH INCOMES BELOW $13,000 AS A PERCENTAGE OF ALL HOUSEHOLDS, BY SETTLEMENT CATEGORY, CANADA, 1981



Tenure

Eighty-one per cent of all dwellings on reserve were owned in 1981. This compared with 82 per cent in rural areas and 58 per cent in urban areas.

OWNED DWELLINGS AS A PERCENTAGE OF ALL DWELLINGS, BY SETTLEMENT CATEGORY, CANADA, 1981

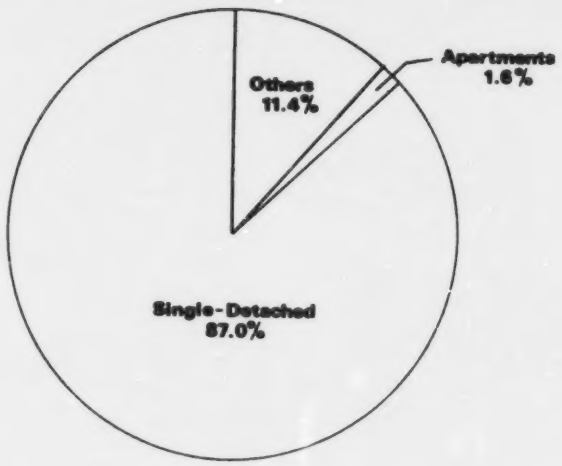


HOUSING STOCK CHARACTERISTICS

Dwelling Type

Single detached dwellings dominate the on reserve housing stock. In 1981, 87 per cent of the 45 420 dwellings were single detached units.

DISTRIBUTION OF DWELLING TYPES ON RESERVE, CANADA, 1981

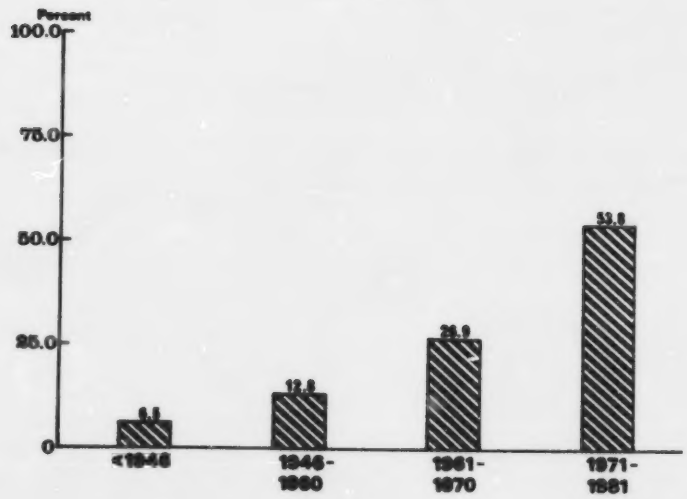


Dwelling Age

In 1981, only 6.5 per cent of the on reserve housing stock was built prior to 1946.

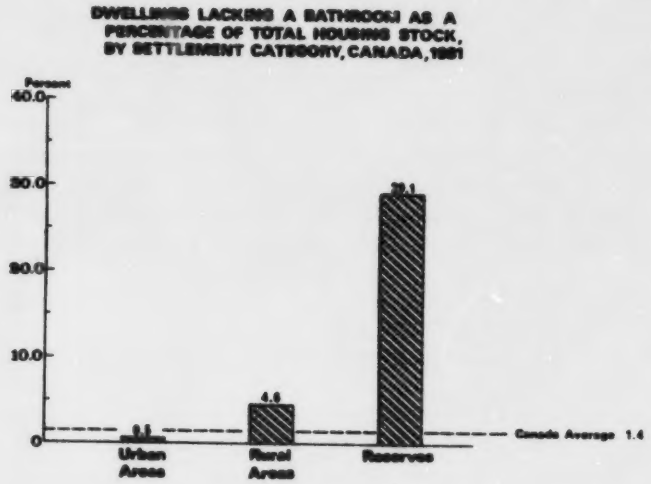
In contrast, 54 per cent of the housing stock was built between 1971 and 1981.

DWELLINGS BY DATE BUILT AS A PERCENTAGE OF THE TOTAL STOCK ON RESERVE, CANADA, 1981



Dwelling Basic Facilities

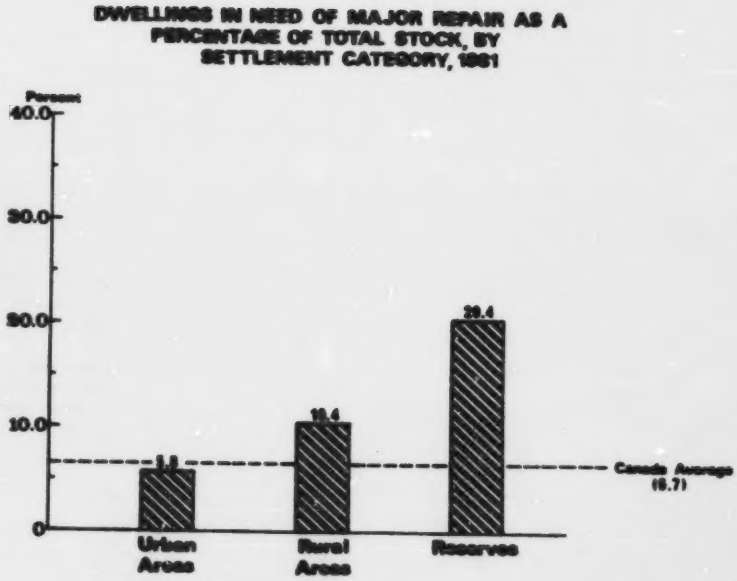
In 1981, 29 per cent of dwellings on reserve lacked a bathroom. This compared with 4.6 per cent in rural areas and just 0.5 per cent in urban areas.



Dwelling Repairs

In 1981, 8 875 dwellings or 20 per cent of the on reserve housing stock were assessed by their occupants as needing major repairs. This assessment was based upon indicators such as defective plumbing or electrical wiring, structural repairs to walls, floors or ceilings etc.

Using the same criteria, 10 per cent of rural dwellings and 6 per cent of urban dwellings were assessed by their occupants as needing major repairs.



HOUSING NEEDS

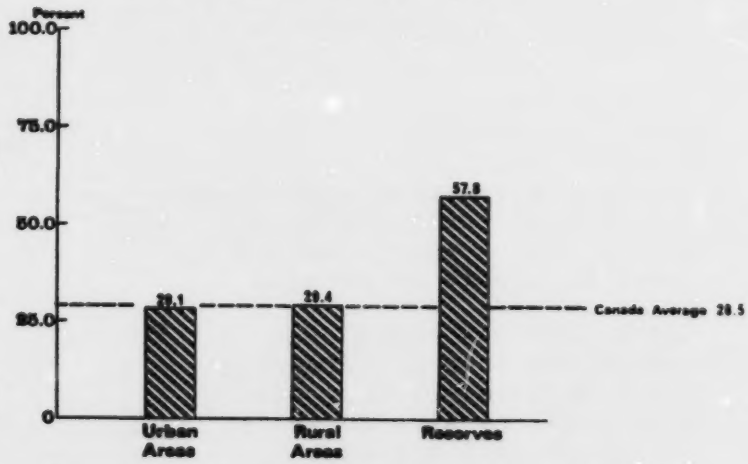
The identification of housing needs involves an assessment of the nature of housing problems in Canada and the characteristics of those households most severely affected by these housing problems. Canadians experience housing problems when:

- the space in the housing is unsuitable resulting in crowded living conditions, traditionally defined as more than one person per room;
- their housing is physically inadequate, traditionally defined as lacking basic facilities; and/or
- they are required to pay an excessive amount of their income for housing, usually defined as paying more than 30 per cent.

Crowding, Adequacy and Housing Affordability

In 1981, 58 per cent of all households on reserve experienced one or more housing problems. This compared with 29 per cent of all households in rural areas and 28 per cent in urban areas.

HOUSEHOLDS EXPERIENCING ONE OR MORE HOUSING PROBLEMS* AS A PERCENTAGE OF ALL HOUSEHOLDS, BY SETTLEMENT CATEGORY, CANADA, 1981



* CROWDING: More than one person per room; more than one family per dwelling
ADEQUACY: Dwelling lacks bathroom; needs major repairs
AFFORDABILITY: More than 30 percent of 1980 household income for housing

HOUSING IN THE YUKON

A STATISTICAL PROFILE

This statistical profile documents housing conditions in the Yukon. The profile is divided into three sections:

- household characteristics
- housing stock characteristics
- housing needs

The primary source of household, income and housing stock information presented in this profile is the 1981 Census. Published statistics, user summary tapes and special tabulations have been used to develop the profile.

HOUSEHOLD CHARACTERISTICS

Household Type

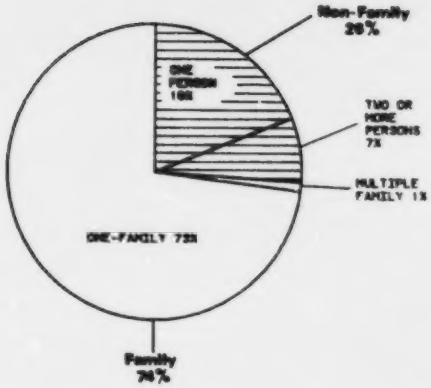
In 1981, 7 600 households lived in the Yukon. Two-thirds of all households resided in Whitehorse.

Seventy-four per cent or 5 590 households were family households. Seventy-three per cent were one-family households, comprised of at least one husband-wife couple (with or without children) or single parent family. Multiple family households, in which two or more families occupy the same dwelling, comprised only 1 per cent of all Yukon households.

Non-family households, those with no husband-wife or single parent families present, comprised 2 010 households or 26 per cent of the total. Nineteen per cent were comprised of one person only and 7 per cent were comprised of two or more non-family persons living together.

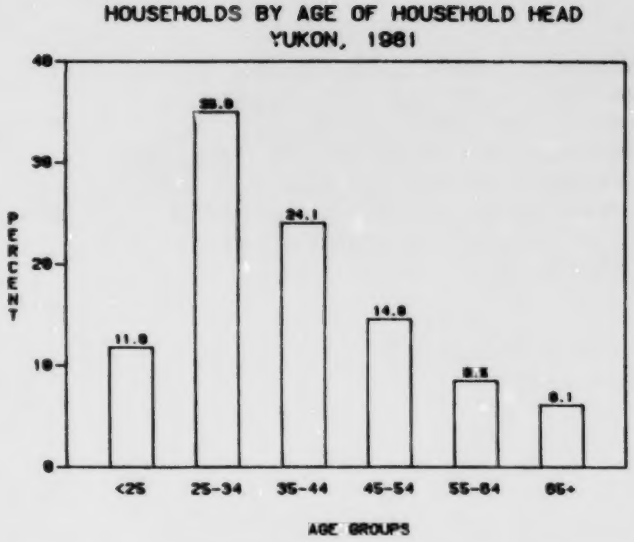
Of 5 675 families residing in the Yukon, 705 or 12 per cent were single-parent families, and 1 780 or 31 per cent were husband-wife couples without children at home.

HOUSEHOLD TYPE
YUKON, 1981



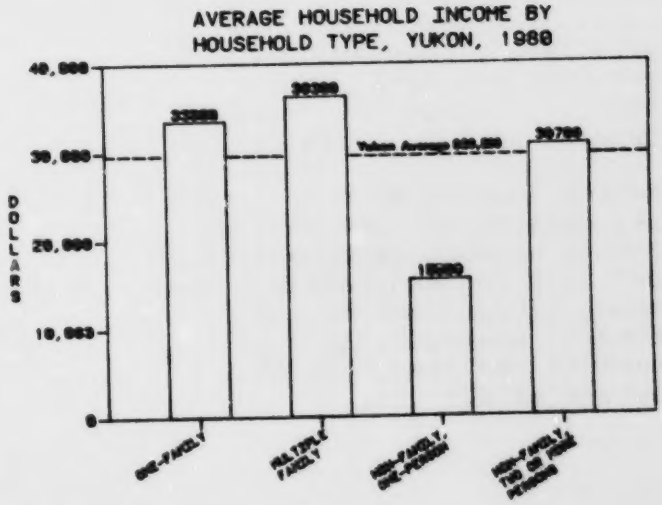
Age of Household Head

In 1981, over one-third of all households were headed by a person between the ages of 25 and 34.



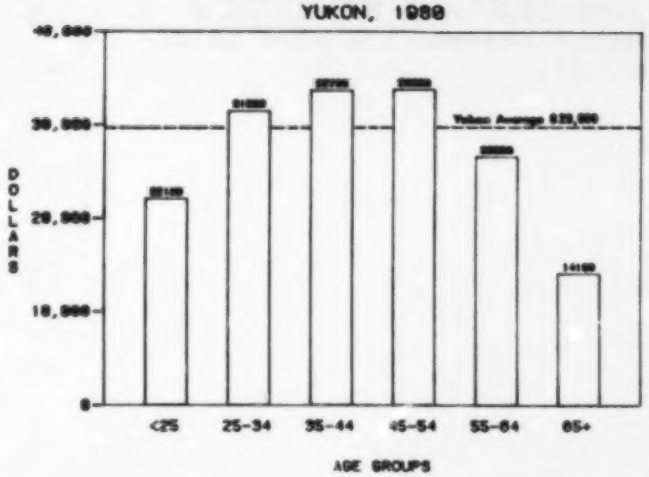
Household Income

Average household income in the Yukon in 1980 was $29 800. For one-family households the figure was $33 500 and for multiple family households $36 300. For non-family households of one-person only average household income was $15 500, and for non-family households of two or more persons $30 700.



Average household income also varies with age of household head. In 1980, elderly households received the lowest average income at $14 100 and households headed by persons aged 45-54 the highest at $33 800.

AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY
AGE OF HOUSEHOLD HEAD
YUKON, 1980

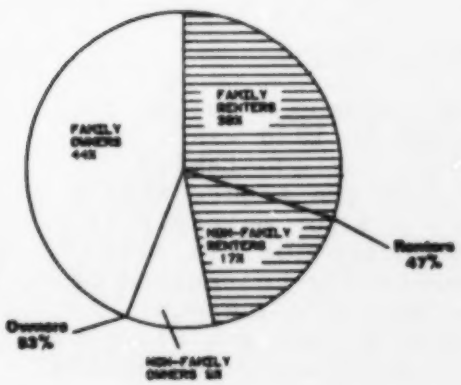


Tenure

In 1981, 4 000 households or 53 per cent of all Yukon households owned their own home. Forty-four per cent were family households and 9 per cent non-family households. Average income of all owners was $33 300 in 1980.

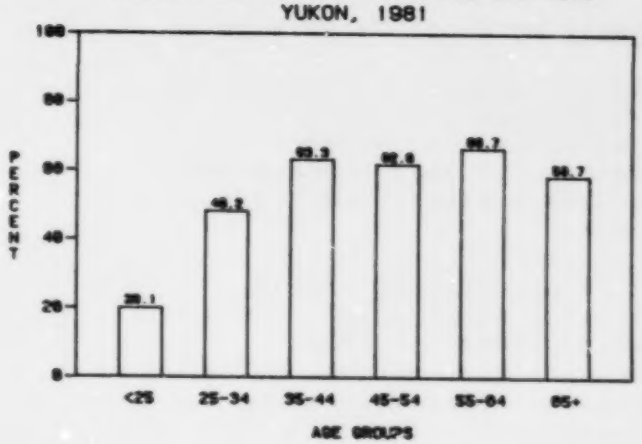
Renter households comprised 47 per cent of all households. Family households comprised 30 per cent and non-family households 17 per cent of the total. Average income of renters was less than that of owners at $26 000.

TENURE BY HOUSEHOLD TYPE
YUKON, 1981



By age, households headed by persons over the age of 35 had the highest homeownership rates. Eighty per cent of households headed by a person under the age of 25 were renters.

HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD
YUKON, 1981



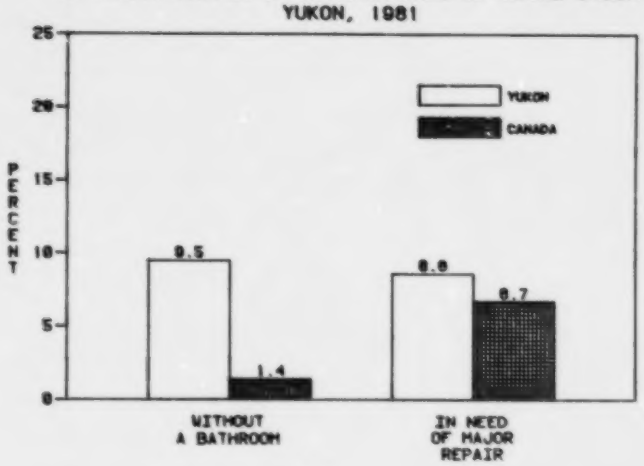
Dwelling Basic Facilities and Repairs

In 1981, 9.5 per cent of all Yukon dwellings or 720 dwellings were without a bathroom. This compared with a Canada average of 1.4 per cent.

Nine per cent of the Yukon housing stock or 655 dwellings were assessed by their occupants as needing major repair. This assessment was based upon indicators such as defective plumbing or electrical wiring, structural repairs to walls, floors or ceilings etc.

Using the same criteria, 6.7 per cent of all dwellings in Canada were assessed by their occupants as needing major repair.

DWELLINGS LACKING BASIC FACILITIES AND IN NEED OF MAJOR REPAIR AS A PERCENTAGE OF TOTAL STOCK YUKON, 1981

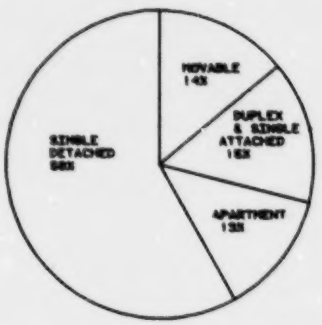


HOUSING STOCK CHARACTERISTICS

Dwelling Type

Single detached dwellings are the most common dwelling type in the Yukon. In 1981 they comprised 58 per cent of the stock. Movable dwellings, primarily mobile homes, comprised fourteen per cent of the total stock.

DISTRIBUTION OF DWELLING TYPES
YUKON, 1981

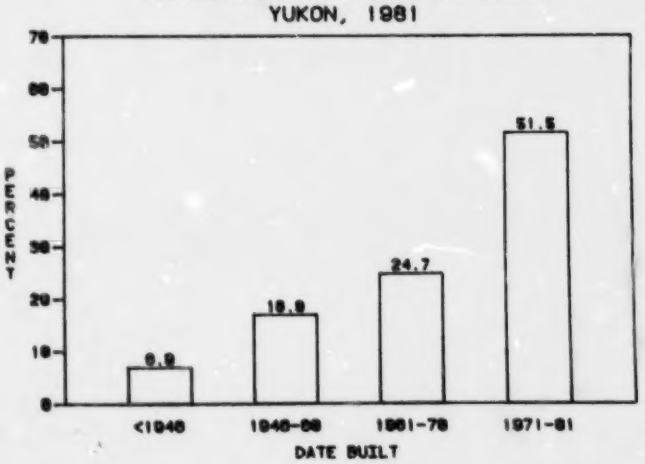


Dwelling Age

In 1981, 7 per cent of the Yukon housing stock was built prior to 1946.

In contrast, 52 per cent of the stock was built between 1971 and 1981.

DWELLINGS BY DATE BUILT AS A PERCENTAGE OF THE TOTAL STOCK
YUKON, 1981



HOUSING NEEDS

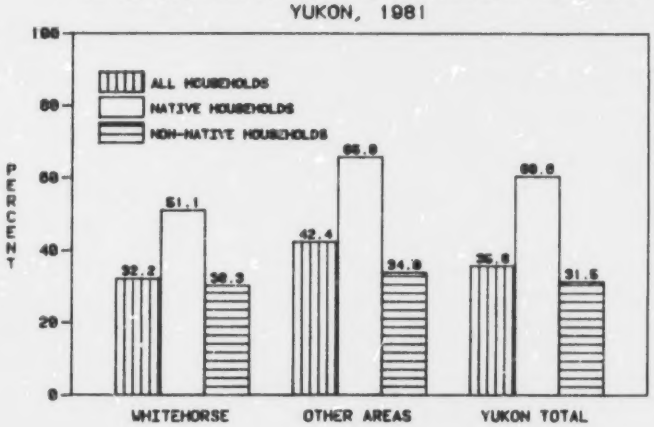
The identification of housing needs involves an assessment of the nature of housing problems in Canada and the characteristics of those households most severely affected by these housing problems. Canadians experience housing problems when:

- the space in the housing is unsuitable resulting in crowded living conditions, traditionally defined as more than one person per room;
- their housing is physically inadequate, traditionally defined as lacking basic facilities; and/or
- they are required to pay an excessive amount of their income for housing, usually defined as paying more than 30 per cent.

Crowding, Adequacy and Housing Affordability

In 1981, 36 per cent of all Yukon households experienced one or more housing problems. The incidence was much greater for native households* with 61 per cent experiencing one or more housing problems. Households residing in Whitehorse were less likely to experience housing problems than those residing elsewhere in the Yukon.

HOUSEHOLDS EXPERIENCING ONE OR MORE HOUSING PROBLEMS* AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY NATIVE/NON-NATIVE AND SETTLEMENT CATEGORY YUKON, 1981



* CROWDING: MORE THAN 1 PERSON PER ROOM, MORE THAN 1 FAMILY PER DWELLING
ADEQUACY: DWELLING LACKS BATHROOM, NEEDS MAJOR REPAIRS
AFFORDABILITY: MORE THAN 30 PERCENT OF 1980 HOUSEHOLD INCOME FOR HOUSING

*Native household: Household maintainer or Person 1 or spouse of Person 1 identified as being one of Canada's native peoples.

HOUSING IN THE NORTHWEST TERRITORIES

A STATISTICAL PROFILE

This statistical profile documents housing conditions in the Northwest Territories. The profile is divided into three sections:

- household characteristics
- housing stock characteristics
- housing needs

The primary source of household, income and housing stock information presented in this profile is the 1981 Census. Published statistics, user summary tapes and special tabulations have been used to develop the profile.

HOUSEHOLD CHARACTERISTICS

Household Type

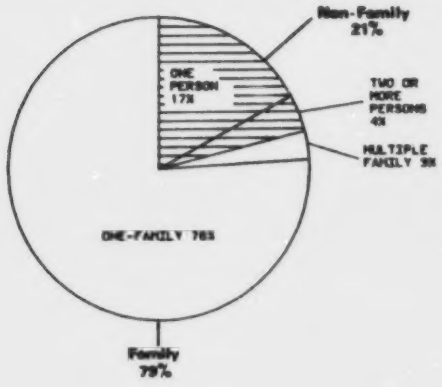
In 1981, 11 520 households lived in the Northwest Territories. Forty-four per cent of all NWT households resided in the three largest communities - Yellowknife, Inuvik and Hay River.

Seventy-nine per cent or 9 075 households were family households. Seventy-six per cent were one-family households, comprised of at least one husband-wife couple (with or without children) or single parent family. Multiple family households, in which two or more families occupy the same dwelling, comprised 3 per cent of all NWT households.

Non-family households, those with no husband-wife or single-parent families present, comprised 2 445 households or 21 per cent of the total. Seventeen per cent were comprised of one person only and four per cent were comprised of two or more non-family persons living together.

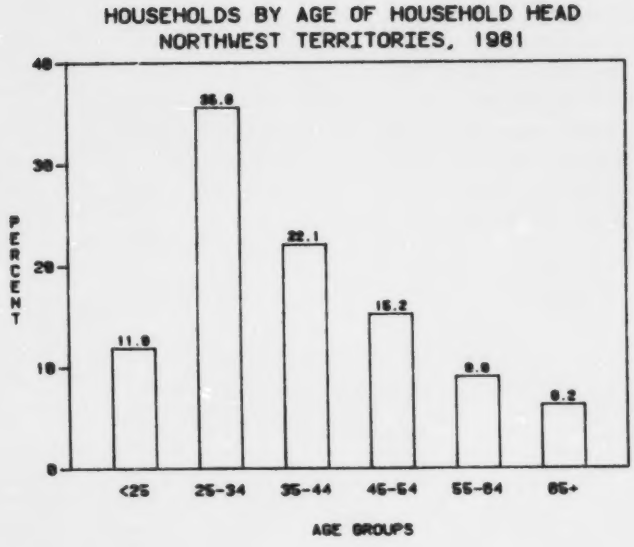
Of 9 480 families residing in the Northwest Territories, 1 260 or 13 per cent were single-parent families, and 1 805 or 19 per cent were husband-wife couples without children at home.

HOUSEHOLD TYPE
NORTHWEST TERRITORIES, 1981



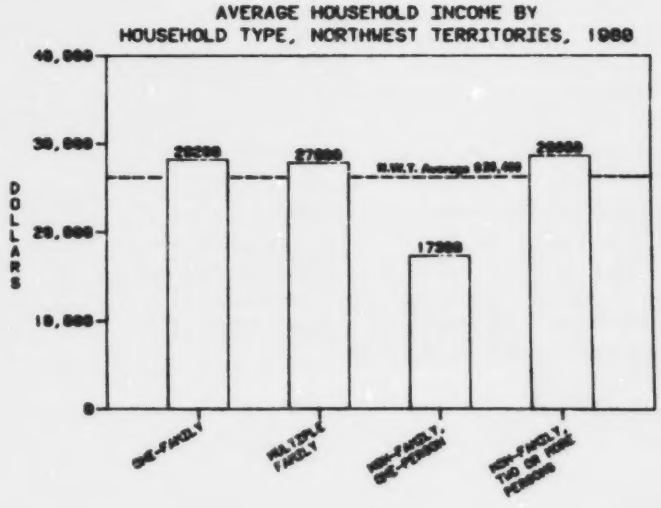
Age of Household Head

In 1981, over one-third of all households were headed by a person between the ages of 25 and 34.



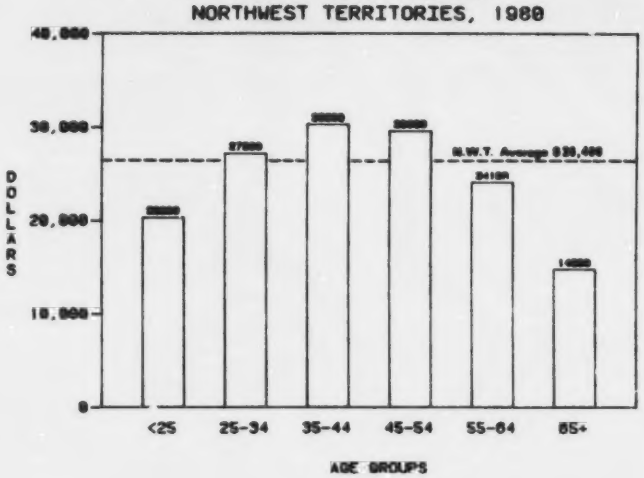
Household Income

Average household income in the Northwest Territories in 1980 was $26 400. For one-family households the figure was $28 200 and for multiple family households $27 800. For non-family households of one-person only average income was $17 300 and for non-family households of two or more persons $28 600.



Average household income also varies with age of household head. In 1980, elderly households received the lowest average income at $14 800 and households headed by persons aged 35-44 the highest at $30 300.

AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY
AGE OF HOUSEHOLD HEAD
NORTHWEST TERRITORIES, 1980

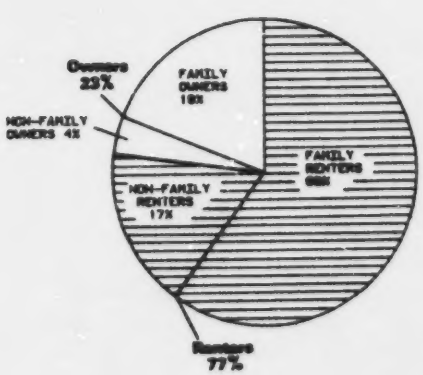


Tenure

In 1981, 8 915 households or 77 per cent of all NWT households rented their home. Sixty per cent were family households and 17 per cent non-family households. Average income of all renters was $25 400 in 1980.

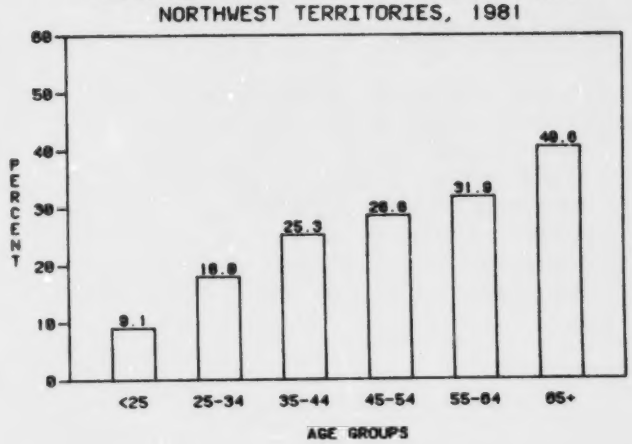
Owner households comprised 23 per cent of all households. Family households comprised 19 per cent and non-family households 4 per cent of the total. Average income of owners was higher than that of renters at $29 700.

TENURE BY HOUSEHOLD TYPE
NORTHWEST TERRITORIES, 1981



By age, households headed by persons over the age of 65 had the highest homeownership rate. Ninety-one per cent of households headed by persons under the age of 25 were renters.

HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD
NORTHWEST TERRITORIES, 1981

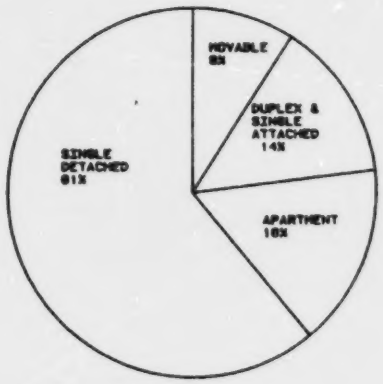


HOUSING STOCK CHARACTERISTICS

Dwelling Type

Single detached dwellings are the most common dwelling type in the Northwest Territories. In 1981 they comprised 61 per cent of the stock. Movable dwellings, primarily mobile homes, comprised nine per cent of the total stock.

DISTRIBUTION OF DWELLING TYPES
NORTHWEST TERRITORIES, 1981

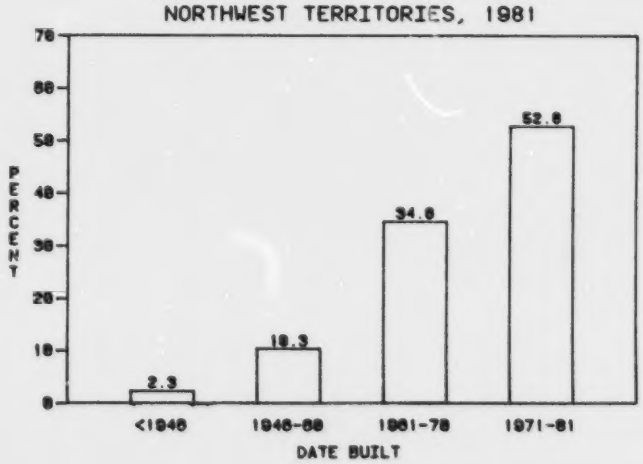


Dwelling Age

In 1981, only 2 per cent of the Northwest Territories housing stock was built prior to 1946.

In contrast, 53 per cent of the stock was built between 1971 and 1981.

DWELLINGS BY DATE BUILT AS A
PERCENTAGE OF THE TOTAL STOCK
NORTHWEST TERRITORIES, 1981



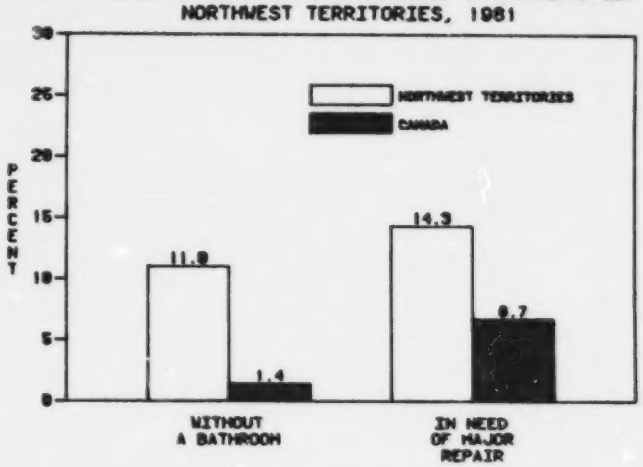
Dwelling Basic Facilities and Repairs

In 1981, 11 per cent of all dwellings in the Northwest Territories or 1 265 dwellings were without a bathroom. This compared with a Canada average of 1.4 per cent.

Fourteen per cent of the Northwest Territories housing stock or 1 650 dwellings were assessed by their occupants as needing major repair. This assessment was based upon indicators such as defective plumbing or electrical wiring, structural repairs to walls, floors or ceilings etc.

Using the same criteria, 6.7 per cent of all dwellings in Canada were assessed by their occupants as needing major repair.

DWELLINGS LACKING BASIC FACILITIES AND IN NEED OF MAJOR REPAIR AS A PERCENTAGE OF TOTAL STOCK NORTHWEST TERRITORIES, 1981



HOUSING NEEDS

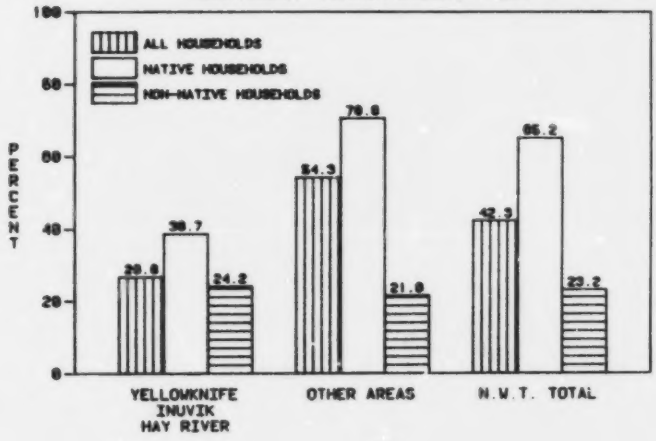
The identification of housing needs involves an assessment of the nature of housing problems in Canada and the characteristics of those households most severely affected by these housing problems. Canadians experience housing problems when:

- the space in the housing is unsuitable resulting in crowded living conditions, traditionally defined as more than one person per room;
- their housing is physically inadequate, traditionally defined as lacking basic facilities; and/or
- they are required to pay an excessive amount of their income for housing, usually defined as paying more than 30 per cent.

Crowding, Adequacy and Housing Affordability

In 1981, 42 per cent of all NWT households experienced one or more housing problems. The incidence was much greater for native households* with 65 per cent experiencing one or more housing problems. Native households residing in Yellowknife, Inuvik and Hay River were less likely to experience housing problems than those residing elsewhere in the Northwest Territories. Non-native households, however, were more likely to experience housing problems in Yellowknife, Inuvik and Hay River than those residing elsewhere.

HOUSEHOLDS EXPERIENCING ONE OR MORE HOUSING PROBLEMS* AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY NATIVE/NON-NATIVE AND SETTLEMENT CATEGORY
NORTHWEST TERRITORIES, 1981



* CROWDING: MORE THAN 1 PERSON PER ROOM; MORE THAN 1 FAMILY PER DWELLING
ADEQUACY: DWELLING LACKS BATHROOM, NEEDS MAJOR REPAIRS
AFFORDABILITY: MORE THAN 30 PERCENT OF 1980 HOUSEHOLD INCOME FOR HOUSING

---

* Native household: Household maintainer or Person 1 or spouse of Person 1 identified as being one of the Canada's native peoples.

HOUSING IN THE TEN PROVINCES

STATISTICAL SOURCES AND NOTES

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
1. COMPOSITION OF CANADIAN HOUSEHOLDS, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household typology developed by Research Division, CMHC.
2. COMPOSITION OF CANADIAN HOUSEHOLDS, 1972-1982	Statistics Canada, HIFE 1972 and 1982 Micro Data Files. Household typology developed by Research Division, CMHC.
3. AGE DISTRIBUTION OF CANADIAN HOUSEHOLDS, 1972-1982	Statistics Canada, HIFE 1972 and 1982 Micro Data Files.
4. AGE DISTRIBUTION OF CANADIAN HOUSEHOLDS, 1982-1992	1982 Information: Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. 1992 Information: Population, Households and Housing Requirements Projections for Canada, the Provinces and the Census Metropolitan Areas, 1976 to 2001, CMHC (November 1981).
5. AVERAGE HOUSEHOLD INCOME, BY HOUSEHOLD TYPE, CANADA, 1981	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household typology developed by Research Division, CMHC. Household income is the total of the incomes of all members of the household. Average income is not presented for other family type households.
6. AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, CANADA, 1981	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household income is the total of the incomes of all members of the household.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
7. CANADIAN HOUSEHOLDS BY TENURE, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File.
8. HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY HOUSEHOLD TYPE, CANADA, 1972-1982	Statistics Canada, HIFE 1972 and 1982 Micro Data Files. Household typology developed by Research Division, CMHC. Homeownership rate for other family type households is not presented.
9. RENTERS BY HOUSEHOLD TYPE, CANADA, 1972-1982	Statistics Canada, HIFE 1972 and 1982 Micro Data Files. Household typology developed by Research Division, CMHC. Other family type households are not presented.
10. RENTER HOUSEHOLDS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY INCOME QUINTILE, CANADA, 1973-1981	Statistics Canada, Household Facilities by Income and Other Characteristics, 1982, Catalogue 13-567, Table 6.
11. DISTRIBUTION OF DWELLING TYPES, CANADA, 1982 (1972 figures in parentheses)	Statistics Canada, HIFE 1972 and 1982 Micro Data Files. Dwelling type composition based on occupied dwellings only. The category "others" includes double, row or terrace dwellings, duplexes, and moveable permanent dwelling units such as mobile homes.
12. DWELLINGS AS A PERCENTAGE OF THE TOTAL STOCK, BY DATE BUILT, CANADA, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Refers to occupied dwellings only.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
13. DWELLINGS LACKING BASIC FACILITIES AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSING STOCK, CANADA, 1972-1982	Statistics Canada, HIFE Micro Data Files for 1972, 1976, 1980, and 1982. Dwellings lacking basic facilities lacked piped hot and cold water and/or inside toilet and/or installed bath or shower. Refers to occupied dwellings only.
14. DWELLINGS IN NEED OF MAJOR REPAIR AS A PERCENTAGE OF TOTAL STOCK, BY AGE OF DWELLING STOCK, CANADA, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Refers to occupied dwellings only.
15. LAND PRICE INDEX AND THE CONSUMER PRICE INDEX, CANADA	Statistics Canada, Construction Price Statistics, Catalogue 62-007; Consumer Price Index, Catalogue 62-001.
16. RESIDENTIAL LABOUR AND BUILDING MATERIAL INPUT PRICE INDEXES, CANADA	Statistics Canada, Construction Price Statistics, Catalogue 62-007.
17. CONVENTIONAL MORTGAGE INTEREST RATES, QUARTERLY AVERAGES, CANADA	Bank of Canada Review, various years.
18. MORTGAGE LOANS AS A PERCENTAGE OF TOTAL LENDING INSTITUTION ASSETS, CANADA	Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics, various years. Includes Yukon and Northwest Territories.
19. SINGLE-DETACHED STARTS FUNDED BY SOURCES OTHER THAN PUBLIC AND CONVENTIONAL MORTGAGES AS A PERCENTAGE OF TOTAL STARTS, CANADA	Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
20. MORTGAGE LOANS APPROVED FOR EXISTING RESIDENTIAL PROPERTY AS A PERCENTAGE OF TOTAL, CANADA	Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics, various years. Includes Yukon and Northwest Territories.
21. TOTAL HOUSING STARTS, SINGLE-DETACHED STARTS AND HOUSING REQUIREMENTS, CANADA	Housing starts: Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics; housing requirements: Population, Households and Housing Requirements Projections for Canada, the Provinces and the Census Metropolitan Areas, 1976 to 2001, CMHC (November 1981).
22. TOTAL HOUSING STARTS, APARTMENT STARTS AND HOUSING REQUIREMENTS, CANADA	Housing starts: Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics; housing requirements: Population, Households and Housing Requirements Projections for Canada, the Provinces and the Census Metropolitan Areas, 1976 to 2001, CMHC (November 1981); apartment vacancy rates: Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics, various years.
23. RENOVATION AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSING EXPENDITURES, CANADA	Cansim Matrix 441: Investment in Housing Sector. Data comprise private and public expenditures but exclude real estate commissions, and expenditures for illegal suites. The term "housing expenditures", as used in its macro-economic context in this chart, refers to the proportion of total housing sector investment devoted to

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
	renovation activity. In comparison, "housing expenditures", as used in its micro-economic context in charts 25 and 26, refers to the individual expenditures households make on their housing. Includes Yukon and Northwest Territories.
24. CONSTANT DOLLAR EXPENDITURES ON RESIDENTIAL CONSTRUCTION, CANADA	Cansim Matrix 441 provides current expenditures. Constant dollar expenditures have been calculated by deflating total and repair expenditures by the Canada all items CPI. Includes Yukon and Northwest Territories. See also chart 23.
25. AVERAGE HOUSEHOLD INCOME AND AVERAGE HOUSING EXPENDITURES AS A PERCENTAGE OF INCOME, BY TENURE, CANADA, 1982	Statistics Canada, FAMEX 1982 Micro Data File. Definitions used by Research Division, CMHC, for housing expenditures are: for owners...mortgage principal and interest payments, property taxes, insurance, repairs and utilities including all water, fuel, and electricity expenditures; and for renters...rent for rented living quarters, and the same utility expenditures. These definitions apply to charts 26 and 29 as well. Average shelter cost to income ratios for tenure groups in this chart were computed by CMHC as follows: individual ratios were calculated for each household on the micro data file; averages of individual household ratios were then derived by tenure status.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
26. PROFILE OF HOUSING EXPENDITURES FOR OWNERS WITH MORTGAGES, CANADA, 1982	Statistics Canada, FAMEX 1982 Micro Data File. See also chart 25.
27. RENTERS ABLE TO AFFORD THE AVERAGE-PRICED HOUSE AS A PERCENTAGE OF ALL RENTERS BY MORTGAGE INTEREST RATE, CANADA	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File; and the Canadian Real Estate Association, Annual Report, 1983, for average (MLS) house price in 1981 ($76,000). Access to homeownership is based on the ability to afford the monthly PIT payments for an average-priced house without spending more than 30 per cent of before tax household income. Assumptions are: a 25 year amortization period, a 10 per cent downpayment, and property taxes equal to 1.5 per cent of house price. With average house price and renter incomes held constant at 1981 levels, the impact of a one percentage point increase in the mortgage interest rate on renter access to homeownership was calculated.
28. PERCENTAGE OF RENTERS OF PRIMARY HOME-BUYING AGE (25-44 YEARS OLD) ABLE TO AFFORD THE AVERAGE-PRICED HOUSE, CANADA, 1971-1983	Statistics Canada, HIFE 1972, 1976 and 1982 Micro Data Files and Projections by CMHC for renter incomes; and the Canadian Real Estate Association, Annual Report, 1983, for average (MLS) house prices. Access to homeownership is based on the ability to afford the monthly PIT payments for an average-priced house without spending more than 30 per cent

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
	of before tax household income. Assumptions are: a 25 year amortization period, a 10 per cent downpayment, and property taxes equal to 1.5 percent of house price. The average mortgage rates used were the prevailing average rates: 9.4, 11.4, 18.2, and 12.7 per cent for 1971, 1975, 1981, and 1983 respectively. The HIFE 1972 microdata file provided 1971 renter incomes, the HIFE 1976 microdata file provided 1975 renter incomes and the HIFE 1982 file 1981 incomes. Renter incomes on HIFE 1982 were updated by 17 per cent for the 1983 access to ownership analysis.
29. HOUSEHOLDS SPENDING MORE THAN 30 PERCENT OF HOUSEHOLD INCOME FOR HOUSING AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY TENURE, CANADA, 1982	Statistics Canada, FAMEX 1982 Micro Data File. Shelter cost to income ratios were calculated by Research Division, CMHC, as the ratio of shelter expenditures defined in chart 25 to before tax household income.
30. PERCENTAGE OF HOUSEHOLDS LIVING IN CROWDED AND INADEQUATE DWELLINGS, CANADA, 1972-1982	Statistics Canada, HIFE 1972 and 1982 Micro Data Files, and calculations by Research Division, CMHC.
31. RENTERS IN CORE HOUSING NEED BY AGE OF HEAD AND BY HOUSEHOLD TYPE, CANADA, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File and Projections by CMHC. Renter households which are crowded and/or living in inadequate dwellings and/or paying more than 30 percent of household income for shelter are examined to determine if they could afford an adequate

CHART

STATISTICAL SOURCE AND NOTES

rental unit of suitable size in their locality without paying more than 30 per cent of their household income. Crowding is defined as more than one person per room. Inadequate is defined as lacking basic facilities.

There are four basic steps involved in the core housing need approach:

1) Identify those households with a crowding, adequacy or housing affordability problem.

2) Define average rents for unsubsidised, adequate non-farm dwellings by dwelling size, region and settlement size (less than 100 000, 100 000+). The average rents so defined are referred to as norm rents.

3) For each household, identify the gross household income required to rent an unsubsidised, uncrowded, adequate dwelling without paying more than 30 per cent of gross household income. In the calculation, the following household size/dwelling size relationship is used to match household income with the appropriate norm rent:

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES

Household Size	Dwelling Size Required
1 person	bachelor
2 persons	1 bedroom
3-4 persons	2 bedrooms
5+ persons	3+ bedrooms

4) From 1) identify those households with a housing problem which cannot afford an unsubsidised, uncrowded, adequate dwelling in their locality without paying more than 30 per cent of their gross household income for rent.

32. RENTERS IN CORE HOUSING NEED AS A PERCENTAGE OF TOTAL RENTERS, BY HOUSEHOLD TYPE, CANADA, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File and Projections by CMHC. CMHC core need calculations are described in notes for chart 31.
33. RENTERS IN CORE HOUSING NEED AS A PERCENTAGE OF TOTAL RENTERS, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, CANADA, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File and Projections by CMHC. CMHC core need calculations are described in notes for chart 31.
34-46 A COMPARISON OF PROVINCIAL HOUSING CONDITIONS AND HOUSING ACTIVITY	See appropriate charts listed above.

The ongoing advice of the Consumer Income and Expenditure Division, Statistics Canada, is gratefully acknowledged.

HOUSING ON RESERVE

STATISTICAL SOURCES AND NOTES

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
1. DISTRIBUTION OF HOUSEHOLDS, BY SETTLEMENT CATEGORY, CANADA 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2A User Summary Tape SDP81A10, modified by Statistics Canada and applied to CMHC defined urban, rural, and reserve categories.
2. PROVINCIAL DISTRIBUTION OF HOUSEHOLDS/DWELLINGS ON RESERVE, CANADA, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2A User Summary Tape SDP81A10, modified by Statistics Canada and applied to CMHC defined urban, rural, and reserve categories.
3. DISTRIBUTION OF NATIVE HOUSEHOLDS, BY SETTLEMENT CATEGORY, CANADA, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2B Special Data Request.
4. NATIVE HOUSEHOLDS ON RESERVE AS A PERCENTAGE OF ALL NATIVE HOUSEHOLDS, BY PROVINCE, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2B Special Data Request.
5. PERCENTAGE INCREASE IN POPULATION, BY SETTLEMENT CATEGORY, CANADA, 1976-1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2A User Summary Tape SDP81A10, modified by Statistics Canada and applied to CMHC defined urban, rural, and reserve categories.
6. PERCENTAGE CHANGE IN POPULATION ON RESERVE, BY PROVINCE, 1976-1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2A User Summary Tape SDP81A10, modified by Statistics Canada and applied to CMHC defined urban, rural, and reserve categories.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
7. HOUSEHOLD TYPE ON RESERVE CANADA, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2A User Summary Tape SDP81A10, modified by Statistics Canada and applied to CMHC defined urban, rural, and reserve categories.
8. HOUSEHOLDS WITH INCOMES BELOW $13 000 AS A PERCENTAGE OF ALL HOUSEHOLDS, BY SETTLEMENT CATEGORY, CANADA, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2B Special Data Request.
9. OWNED DWELLINGS AS A PERCENTAGE OF ALL DWELLINGS, BY SETTLEMENT CATEGORY, CANADA, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2A User Summary Tape SDP81A10, modified by Statistics Canada and applied to CMHC defined urban, rural, and reserve categories.
10. DISTRIBUTION OF DWELLING TYPES ON RESERVE, CANADA, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2A User Summary Tape SDP81A10, modified by Statistics Canada and applied to CMHC defined urban, rural, and reserve categories. Refers to occupied dwellings only.
11. DWELLINGS BY DATE BUILT AS A PERCENTAGE OF THE TOTAL STOCK ON RESERVE, CANADA, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2B User Summary Tape SDP81B10 applied to CMHC defined urban, rural, and reserve categories. Refers to occupied dwellings only.
12. DWELLINGS LACKING A BATHROOM AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSING STOCK, BY SETTLEMENT CATEGORY, CANADA, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2B User Summary Tape SDP81B10 applied to CMHC defined urban, rural, and reserve categories. Refers to occupied dwellings only.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
13. DWELLINGS IN NEED OF MAJOR REPAIR AS A PERCENTAGE OF TOTAL STOCK, BY SETTLEMENT CATEGORY, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2B User Summary Tape SDP81B10 applied to CMHC defined urban, rural, and reserve categories. Refers to occupied dwellings only.
14. HOUSEHOLDS EXPERIENCING ONE OR MORE HOUSING PROBLEMS AS A PERCENTAGE OF ALL HOUSEHOLDS, BY SETTLEMENT CATEGORY, CANADA, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2B Special Data Request.

HOUSING IN THE YUKON

STATISTICAL SOURCES AND NOTES

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
1. HOUSEHOLD TYPE, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 93-923, Table 19.
2. HOUSEHOLDS BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-933, Table 9.
3. AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY HOUSEHOLD TYPE, 1980	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-933, Table 8.
4. AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1980	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-933, Table 9.
5. TENURE BY HOUSEHOLD TYPE, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-933, Table 8.
6. HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-933, Table 9.
7. DISTRIBUTION OF DWELLING TYPES, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 93-923, Table 14. Refers to occupied dwellings only.
8. DWELLINGS BY DATE BUILT AS A PERCENTAGE OF THE TOTAL STOCK, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-933, Table 7. Refers to occupied dwellings only.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
9. DWELLINGS LACKING BASIC FACILITIES AND IN NEED OF MAJOR REPAIR AS A PERCENTAGE OF TOTAL STOCK, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2B User Summary Tape File SDP81B10 and Catalogue 92-933, Table 7. Refers to occupied dwellings only.
10. HOUSEHOLDS EXPERIENCING ONE OR MORE HOUSING PROBLEMS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY NATIVE/NON-NATIVE AND SETTLEMENT CATEGORY, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2B Special Data Request.

HOUSING IN THE NORTHWEST TERRITORIES

STATISTICAL SOURCES AND NOTES

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
1. HOUSEHOLD TYPE, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 93-924, Table 19.
2. HOUSEHOLDS BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-933, Table 9.
3. AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY HOUSEHOLD TYPE, 1980	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-933, Table 8.
4. AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1980	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-933, Table 9.
5. TENURE BY HOUSEHOLD TYPE, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-933, Table 8.
6. HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-933, Table 9.
7. DISTRIBUTION OF DWELLING TYPES, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 93-924, Table 14. Refers to occupied dwellings only.
8. DWELLINGS BY DATE BUILT AS A PERCENTAGE OF THE TOTAL STOCK, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, Catalogue 92-933, Table 7. Refers to occupied dwellings only.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
9. DWELLINGS LACKING BASIC FACILITIES AND IN NEED OF MAJOR REPAIR AS A PERCENTAGE OF TOTAL STOCK, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2B User Summary Tape File SDP81B10 and Catalogue 92-933, Table 7. Refers to occupied dwellings only.
10. HOUSEHOLDS EXPERIENCING ONE OR MORE HOUSING PROBLEMS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY NATIVE/NON-NATIVE AND SETTLEMENT CATEGORY, 1981	Statistics Canada, 1981 Census of Canada, 2B Special Data Request.

SCHL
Société canadienne d'hypothèques et de logement

CMHC
Canada Mortgage and Housing Corporation

Le logement au Canada

Profil statistique

Canada

La Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'organisme du logement du gouvernement du Canada, a pour mandat d'appliquer la Loi nationale sur l'habitation.

Cette loi a pour objet d'aider à améliorer les conditions d'habitation et de vie au Canada. C'est pourquoi la Société s'intéresse à tout ce qui concerne l'habitation, l'expansion et le développement urbains.

Aux termes de la Partie V de la Loi, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à affecter des capitaux à des recherches sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à publier et diffuser les résultats de ces recherches. La SCHL a donc une obligation légale de veiller à ce que tout renseignement de nature à améliorer les conditions d'habitation et de vie soit connu du plus grand nombre possible de personnes ou de groupes de personnes.

La présente publication est l'un des nombreux moyens d'information que la SCHL a produits avec l'aide de capitaux du gouvernement fédéral.

LE LOGEMENT AU CANADA

PROFIL STATISTIQUE

Division de la recherche

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Ottawa

novembre 1984

©Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1985
No. de cat. NH20-1/18-1985
ISBN 0-662-53565-0

Ce profil statistique fait partie d'une série de 11 préparée par la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. On retrouve, dans la liste complète des profils:

Le logement au Canada:
- o les dix provinces
- o le Yukon
- o les Territoires du Nord-Ouest
- o dans les réserves

Le logement à Terre-Neuve

Le logement dans l'Ile-du-Prince-Edouard

Le logement en Nouvelle-Ecosse

Le logement au Nouveau-Brunswick

Le logement au Québec

Le logement en Ontario

Le logement au Manitoba

Le logement en Saskatchewan

Le logement en Alberta

Le logement en Colombie-Britannique

On peut obtenir l'ensemble ou l'un quelconque de ces profils, à l'adresse ci-dessous:

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
Canada
K1A 0P7

tél.: (613) 748-2362

LE LOGEMENT AU CANADA

PROFIL STATISTIQUE

Table des matières

Le logement dans les dix provinces 1

Le logement dans les réserves 31

Le logement au Yukon 41

Le logement dans les Territoires du Nord-Ouest 49

Sources et notes statistiques

- o les dix provinces 57
- o dans les réserves 68
- o au Yukon 71
- o dans les Territoires du Nord-Ouest 73

LE LOGEMENT DANS LES DIX PROVINCES

PROFIL STATISTIQUE

Le présent profil statistique décrit les conditions de logement passées, actuelles et futures dans les provinces du Canada. Il ne fait pas état des conditions de logement dans les réserves indiennes et dans les Territoires du Yukon et du Nord-Ouest. Celles-ci sont l'objet des rapports distincts qui suivent.

Le profil est divisé en six sections:

- caractéristiques des ménages
- caractéristiques du stock de logements
- composantes de l'offre de logements
- conditions du marché du logement
- abordabilité du logement et accès à la propriété d'une maison
- besoins de logement

Les six sections sont suivies d'une comparaison interprovinciale des conditions du logement et de l'activité de logement.

La plupart des données sur les ménages et sur les revenus présentées dans le présent profil statistique proviennent de deux fichiers de microdonnées publiés récemment par Statistique Canada: le fichier de microdonnées de l'enquête de 1982 sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM), et le fichier de microdonnées de l'enquête de 1982 sur les dépenses des familles. L'information présentée ici peut différer quelque peu des statistiques publiées puisque certaines observations sont exclues des fichiers de microdonnées par souci de confidentialité.

Les données qui portent sur les projections de population et de besoins en logement sont tirées d'un rapport de la SCHL, publié en novembre 1981: "Prévisions concernant la population, les ménages et les besoins en logement, pour le Canada, les provinces et les régions métropolitaines de recensement, de 1976 à l'an 2001".

CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES CANADIENS

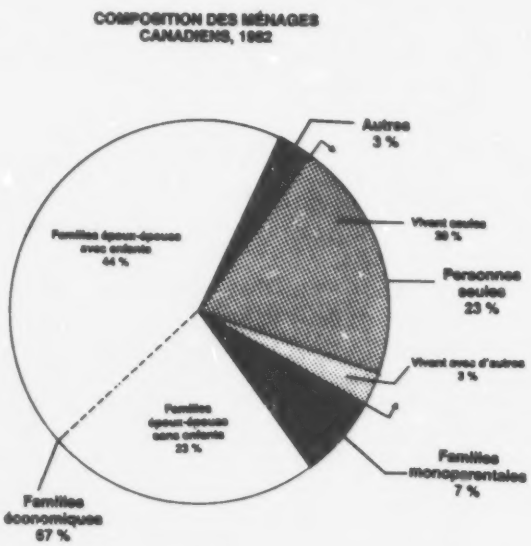
En 1982, il y avait environ 8,4 millions de ménages au Canada, à comparer à 6,2 millions en 1972 et à une projection de 10,3 millions pour 1992. Le taux de croissance des ménages est en baisse au Canada. Il y a plusieurs raisons à cela: faibles niveaux d'immigration, faibles taux de fécondité sans précédent et les mauvaises conditions économiques. Cette tendance entraînera une baisse de la demande globale de logements supplémentaires.

Dans le cadre de cette tendance globale, les caractéristiques des ménages canadiens influent sur la demande de logement; les plus importantes sont le genre de ménage, l'âge du ménage et le revenu du ménage.

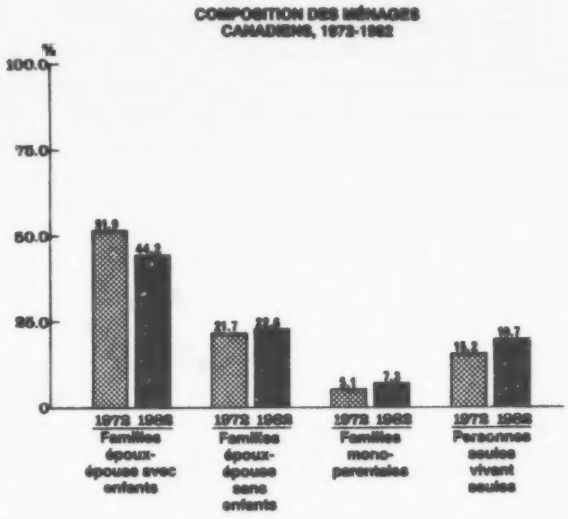
Genre de ménage

En 1982, 67 p. 100, des ménages canadiens, ou 5,6 millions des 8,4 missions de ménages du Canada, étaient des ménages familiaux composés de couples avec ou sans enfants. 7 p. 100, ou 600 000 ménages, étaient des familles monoparentales. D'autres types de ménages familiaux, comme deux frères vivant ensemble, constituaient 3 p. 100 du total des ménages.

Par ailleurs, dans 23 p. 100 des ménages, le chef était une personne seule, sans lien de parenté avec les autres membres du ménage. 20 p. 100, ou 1,7 million de ménages, étaient composés de personnes seules vivant seules, et 3 p. 100, ou 280 000 ménages, de personnes seules vivant avec d'autres.



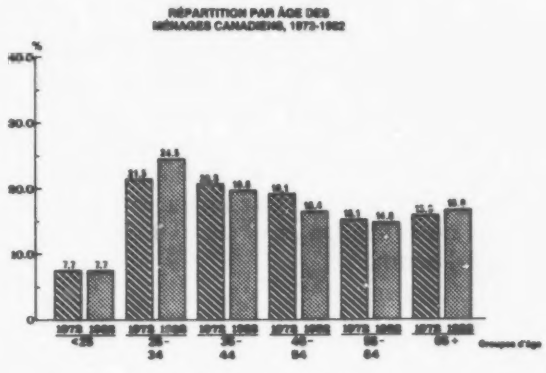
Si l'on compare la composition des ménages de 1982 avec celle de 1972, on constate que le pourcentage de familles époux-épouse avec enfants diminue, mais constitue néanmoins le genre de ménage le plus courant. Par ailleurs, le pourcentage des ménages que représentent les familles monoparentales et les personnes seules vivant seules augmente. Il y a eu une légère augmentation du nombre de familles époux-épouse sans enfants pendant la même période.



Le nombre de ménages familiaux propriétaires est plus élevé que le nombre de ménages locataires. 72 p. 100 de tous les ménages familiaux canadiens possédaient leur propre maison en 1982, à comparer à 33 p. 100 seulement dans le cas des ménages de personnes seules.

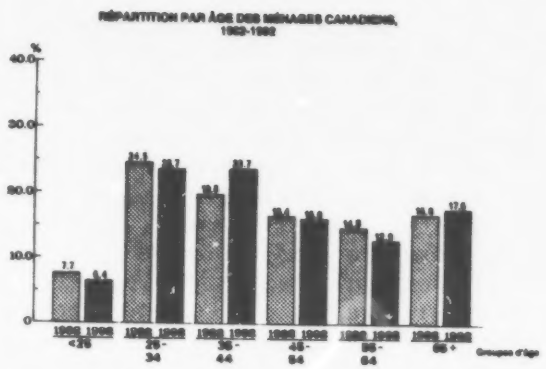
Âge du chef du ménage

En 1982, le chef du quart de tous les ménages était une personne de 25 à 34 ans; ce phénomène dû à l'explosion des naissances de l'après-guerre a eu un impact sur le marché du logement canadien. À l'heure actuelle, ce groupe est composé à 48 p. 100 de locataires et à 52 p. 100 de propriétaires.



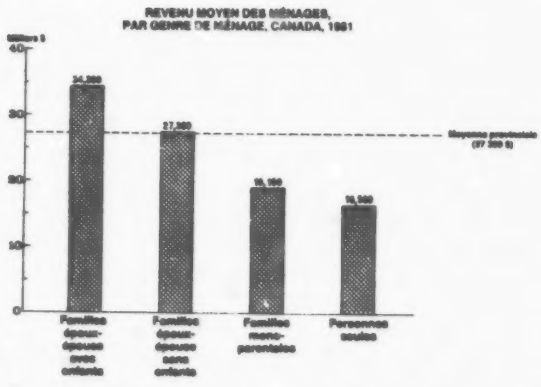
Une comparaison des ménages canadiens groupés par âge pour l'année 1972 et l'année 1982 révèle que deux groupes seulement ont augmenté entre ces deux dates: le groupe des 25 à 34 ans, soit la génération après-guerre, et celui des personnes âgées.

Les projections de la composition démographique des ménages canadiens prévoient un accroissement de cette importance relative de ces deux groupes de ménages (personne âgées et génération d'après-guerre).



Revenu des ménages

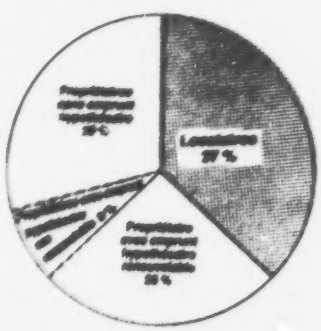
Le revenu moyen des ménages en 1981 était de 27 300 $. Le revenu des ménages de personnes seules était beaucoup plus bas, soit 16 500 $, et celui des familles époux-épouse avec enfants, beaucoup plus élevé, soit 34 300 $. Toutefois, les familles monoparentales avaient un revenu moyen de 19 000 $ seulement.



Mode d'occupation

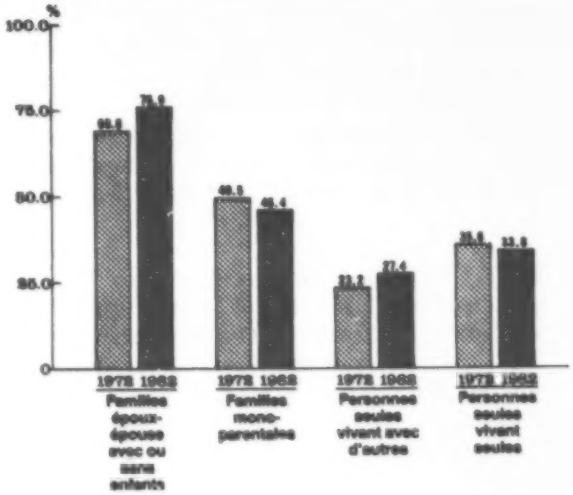
La qualité d'âge et la revenu des ménages sont les facteurs clés qui influencent la décision d'un ménage d'acheter ou de louer son logement.

En 1982, 44 p. 100 des ménages canadiens possédaient leur propre maison. Parmi ces ménages, 45 p. 100 n'avaient pas d'emprunt hypothécaire sur leur logement. Parmi les ménages dont le logement 11 p. 100 avaient un emprunt hypothécaire remboursable, ce qui les rendait vulnérables aux fluctuations des taux d'intérêt.



La proportion de propriétaires-occupants au Canada a augmenté légèrement entre 1972 et 1982, passant de 61 p. 100 en 1972 à 63 p. 100 en 1982. Pendant cette période, la proportion de propriétaires a augmenté dans le cas des familles époux-épouse avec et sans enfants, et dans le cas des personnes seules vivant avec d'autres. Par contre, la proportion des propriétaires a baissé dans le cas des familles monoparentales et des personnes seules vivant seules.

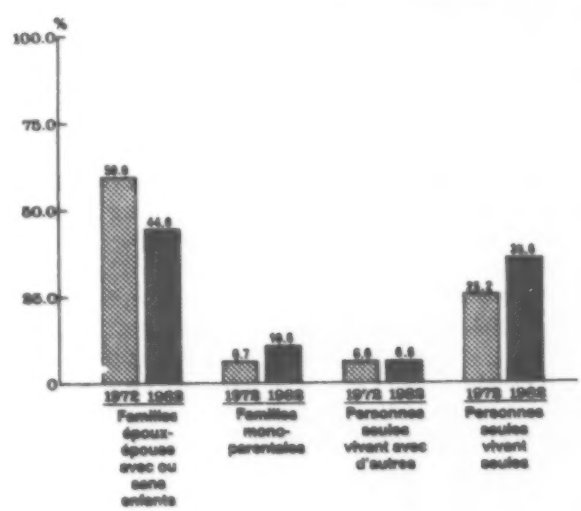
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES, PAR GENRE DE MÉNAGE, CANADA, 1972-1982



Si l'on considère la proportion de propriétaires par groupe d'âge, on constate qu'entre 1972 et 1982, cette proportion a augmenté pour tous les groupes d'âge, sauf celui des personnes âgées. La proportion de propriétaires dans ce groupe est tombée de 70 % en 1972 à 65 % en 1982. (Données non exprimées en graphique.)

La composition des ménages propriétaires est demeurée relativement stable entre 1972 et 1982. Par exemple, les familles époux-épouse avec ou sans enfants représentaient 83 p. 100 des ménages propriétaires en 1972 et 80 p. 100 en 1982. (Données non exprimées en graphique.)

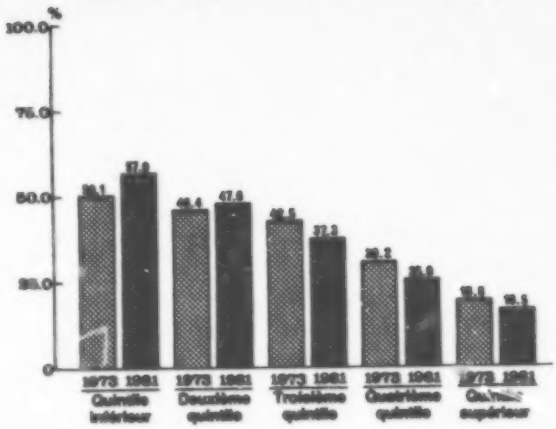
LOCATAIRES PAR GENRE DE MÉNAGE, CANADA, 1972-1982



Par contre, la composition des ménages locataires a changé considérablement. La proportion de l'ensemble des locataires que représentaient les personnes seules vivant seules et les familles monoparentales a augmenté entre 1972 et 1982. Pendant la même période, la proportion de familles époux-épouse dans le groupe des ménages locataires a diminué.

Parallèlement aux changements dans la composition des ménages de locataires ont eu lieu des modifications considérables dans les revenus des locataires pendant la même période. La proportion de locataires dans les deux quintiles inférieurs de revenu a augmenté entre 1973 et 1981 et elle a diminué dans les quintiles supérieurs.

MÉNAGES LOCATAIRES EN POURCENTAGE DE L'ENSEMPLE DES MÉNAGES, PAR QUINTILE DE REVENU, CANADA, 1973-1981



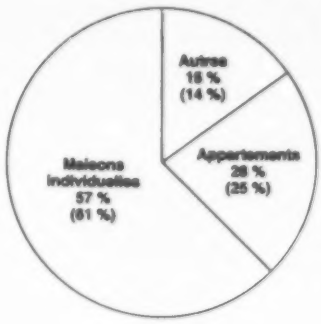
CATACTÉRISTIQUES DU STOCK DE LOGEMENTS

Genre de logement

En 1982, les maisons individuelles représentaient 57 p. 100 des 8,2 millions de logements au Canada. Les appartements venaient en deuxième place, représentant 28 p. 100 de tous les logements. Les 15 p. 100 restants du stock comprenaient d'autres genres de logements moins populaires, comme les maisons jumelées et les maisons en rangée, les duplex et les maisons mobiles.

Le pourcentage de maisons individuelles par rapport à la totalité des logements a diminué entre 1972 et 1982, tombant de 61 p. 100 à 57 p. 100. Pendant la même période, la part relative des appartements a augmenté de 3 p. 100 et celle des autres genres de logements, de 1 p.100 seulement.

RÉPARTITION DES GENRES DE LOGEMENT, CANADA, 1982
(chiffres de 1972 entre parenthèses)

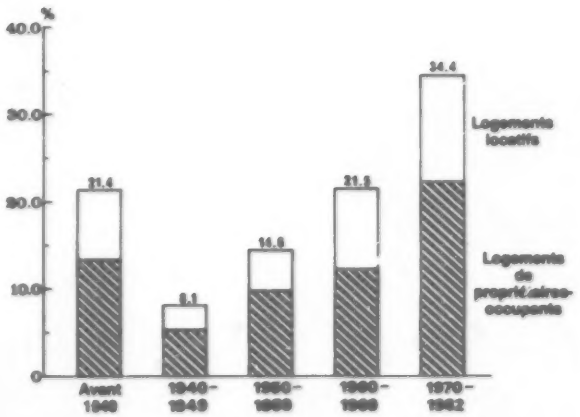


Âge du logement

En 1982, 21 p. 100 de tous les logements au Canada dataient d'avant 1940. Habituellement, la structure et les principaux éléments des maisons de cet âge ont besoin de modernisation.

Par contre, 56 p. 100 de tous les logements ont été construits au cours des 20 dernières années.

LOGEMENTS, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, SELON LA DATE DE CONSTRUCTION, CANADA, 1982

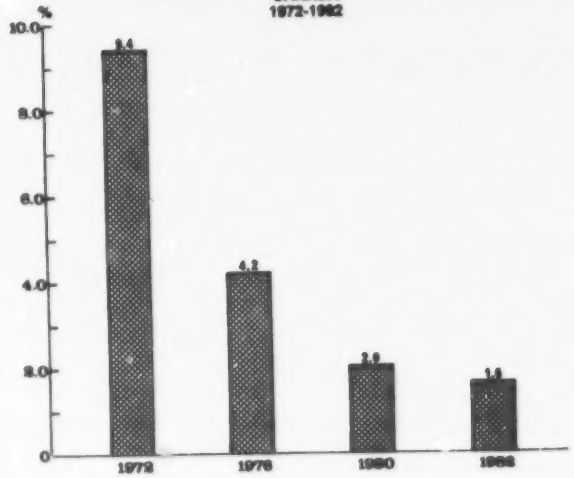


Installations sanitaires des logements

En 1972, plus d'un demi million de logements au Canada ne disposaient pas d'installations sanitaires telles que l'eau courante, chaude et froide, une toilette intérieure ou une baignoire ou une douche. Cela représentait 9,4 p. 100 du stock de logements.

Entre 1972 et 1982, le pourcentage de logements n'ayant pas d'installations sanitaires a baissé de façon spectaculaire. En 1982, 1,6 p. 100 seulement des logements ne disposaient pas de ces installations.

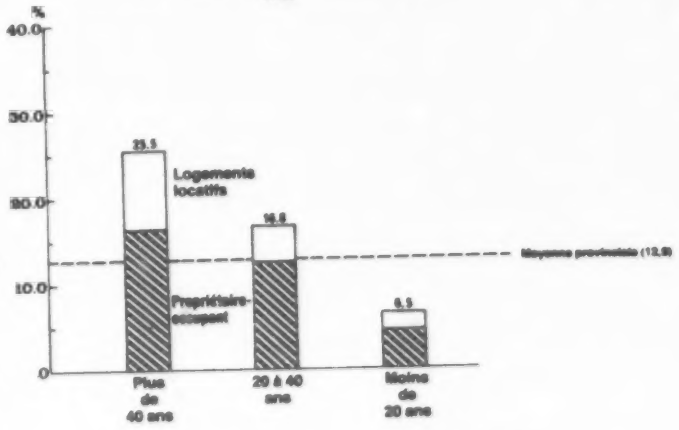
LOGEMENT SANS INSTALLATIONS SANITAIRES, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL DE LOGEMENTS, CANADA 1972-1982



Besoin de réparations des logements

En 1982, plus d'un million de logements, soit 13 p. 100 du stock, étaient considérés par leurs occupants comme ayant besoin de réparations importantes. Cette évaluation se fondait sur des indicateurs tels que l'humidité sur les murs et les plafonds, la détérioration de la fondation, la pourriture des vérandas et des marches et la corrosion des tuyaux. On a évalué que 26 p. 100 du stock de logements construits avant 1940, soit deux fois la moyenne nationale, avaient besoin de réparations importantes.

LOGEMENTS AYANT BESOIN DE RÉPARATIONS IMPORTANTES*, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, SELON L'ÂGE DU STOCK DE LOGEMENTS, CANADA, 1982

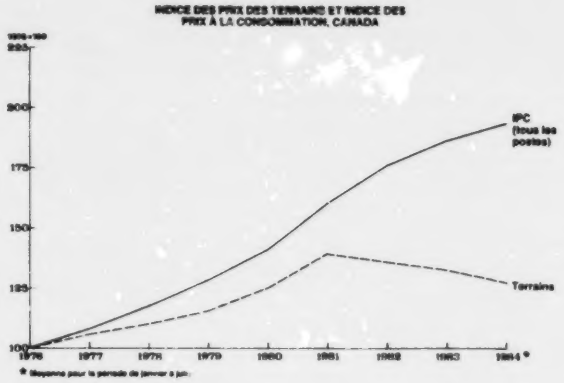


* Tel qu'évalué par l'occupant du logement selon des indicateurs comme l'humidité sur les murs et les plafonds, la détérioration de la fondation, la pourriture des vérandas et des marches et la corrosion des tuyaux.

COMPOSANTES DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

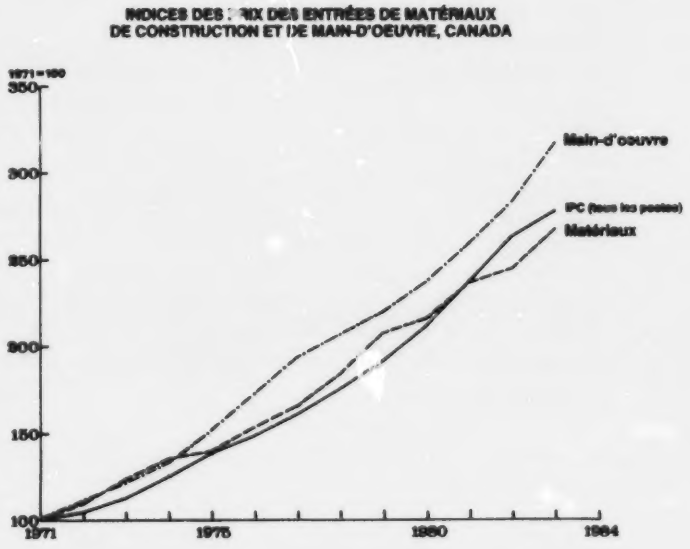
Terrains

Dans l'ensemble, le processus d'offre de terrains urbains fonctionne bien dans tout le Canada, l'offre à court terme de terrains étant forte dans la plupart des centres. Bien que la plupart des municipalités aient présentement des stocks suffisants de terrains viabilisés, certaines doivent régulièrement étendre les services aux régions en croissance (Victoria, Vancouver, Saskatoon, Winnipeg) et d'autres auront besoin de nouveaux terrains viabilisés d'ici quelques années (Edmonton, Calgary, Thunder Bay, Ottawa, Saint-Jean (T.-N.). Depuis 1976, le prix des terrains a progressé à un rythme inférieur à celui de l'IPC.



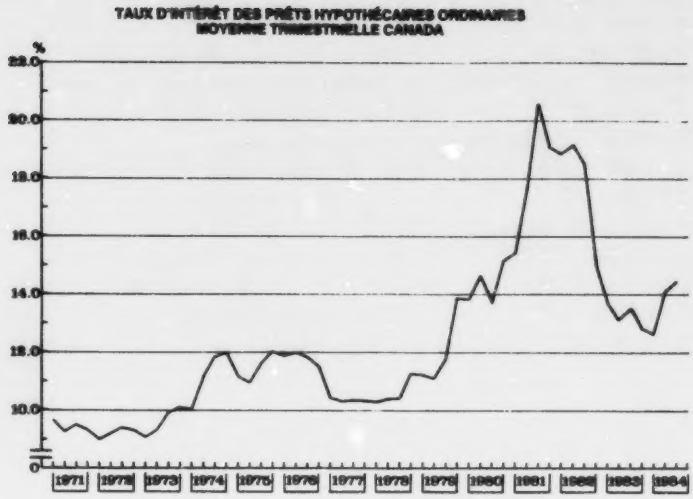
Matériaux de construction et main-d'oeuvre

L'indice national composite des prix pour la main-d'oeuvre et les matériaux de construction résidentielle a progressé à un rythme voisin de celui de l'IPC au cours de la dernière décennie. Toutefois, il convient de noter la baisse du prix des matériaux de construction par rapport à l'inflation, baisse en partie attribuable à la baisse relative du prix des produits du bois. L'indice des salaires de la main-d'oeuvre, qui se fonde sur les taux salariaux des ouvriers syndiqués, a augmenté de 216 p. 100 depuis 1971, alors que l'IPC a connu une hausse de 178 p. 100. Par contre, le prix des matériaux de construction a augmenté de 167 p. 100.

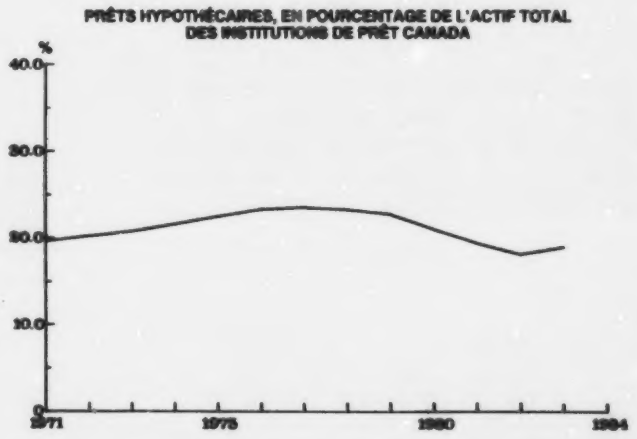


Fonds hypothécaires

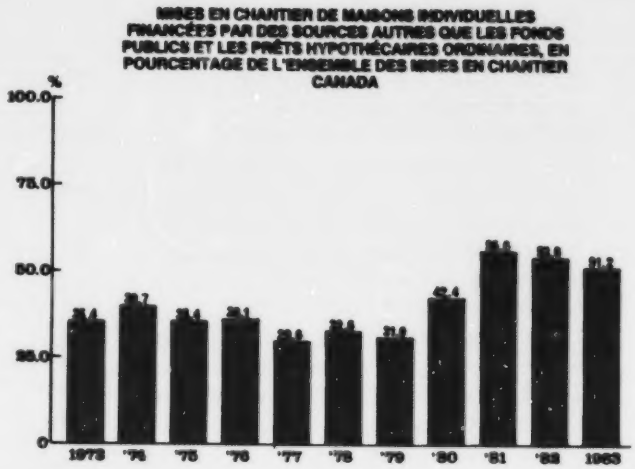
Bien que la décennie précédente ait été caractérisée par une période de taux d'intérêt instables et incertains, la disponibilité de fonds hypothécaires est demeurée bonne entre 1971 et 1983. L'assouplissement des instruments hypothécaires eux-mêmes, y compris l'introduction de nouveaux types de prêts hypothécaires et de termes plus courts, a contribué à assurer une offre de fonds suffisante pour le secteur résidentiel. Toutefois, les termes plus courts font que le risque de fluctuation des taux d'intérêt a été reporté sur l'emprunteur.



En pourcentage de l'actif total des institutions de prêt, les créances hypothécaires sont passées de 20 p. 100 en 1971 à 24 p. 100en 1977 et, de façon générale, ont diminué depuis. En 1983, les créances hypothécaires des institutions de prêt atteignaient 124,6 milliards de dollars, soit 19 p. 100 de l'actif total.



Depuis 1979, la proportion des mises en chantier de maisons individuelles neuves financées au moyen de sources autres que les fonds publics et les prêts hypothécaires ordinaires est passée de 31 p.100 à plus de 50 p. 100 en 1983. Les autres sources comprennent les prêts personnels, les économies, le produit de la vente de l'ancienne maison et les prêts hypothécaires consentis par des particuliers.

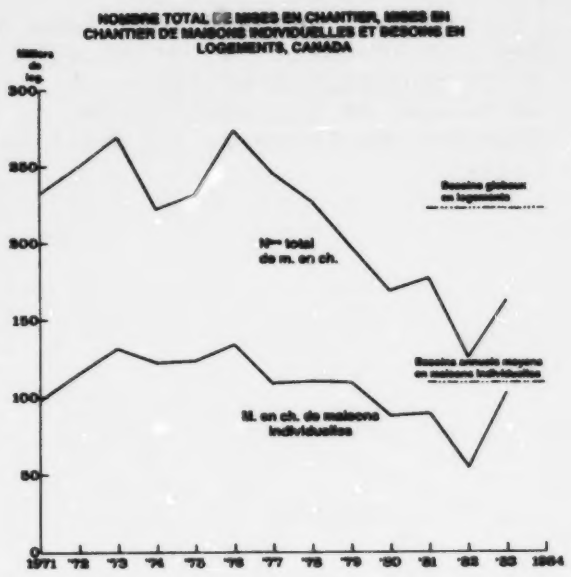


Depuis 1971, le pourcentage des prêts hypothécaires approuvés pour l'achat de logements existants a augmenté de façon spectaculaire. Plus de 80 p. 100 de tous les prêts hypothécaires consentis en 1983 étaient destinés à l'achat de logements existants, à comparer à moins de 40 p. 100 en 1971.

CONDITIONS DU MARCHÉ DU LOGEMENT

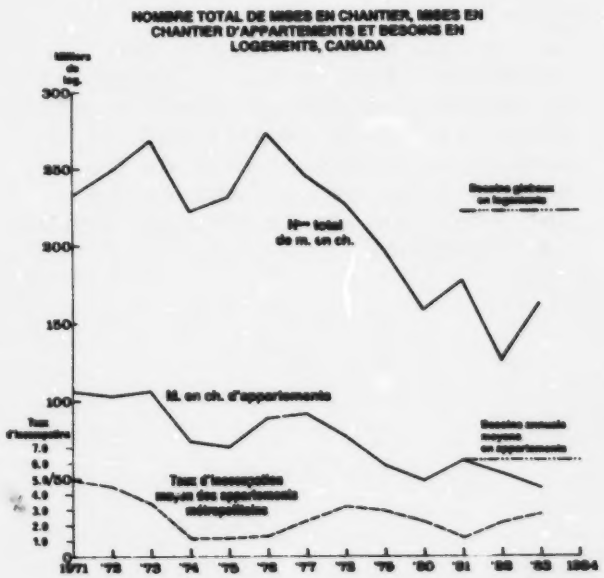
Mises en chantier et besoins en maisons individuelles

Au cours de la dernière décennie, les mises en chantier de maisons individuelles ont représenté de 40 p. 100 à 60 p. 100 du nombre total des mises en chantier. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a diminué de 60 p. 100, passant de 134 300 logements en 1976 à 54 450 logements en 1982. Cette baisse est sans doute l'effet de l'augmentation du coût des prêts hypothécaires et la piètre conjoncture. La reprise des mises en chantier en 1983 est probablement due à un regain de confiance chez les consommateurs. Les maisons individuelles demeureront probablement le type de logement préféré des Canadiens.



Mises en chantier et besoins en appartements

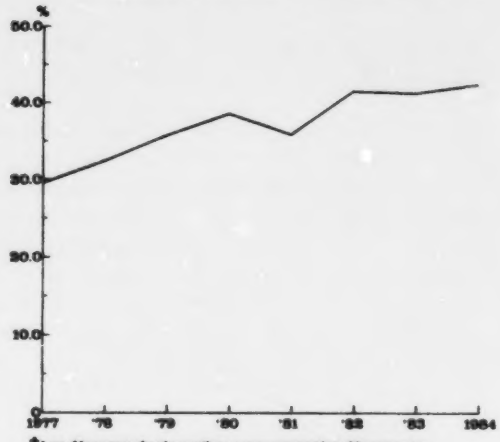
Les appartements constituent la deuxième grande composante du stock de logements. Le nombre de mises en chantier d'immeubles à appartements a diminué de 58 p. 100, allant de 106 450 logements en 1973 à 44 125 logements en 1983. La construction d'appartements a été affectée par le programme IRLM et d'autres programmes gouvernementaux, l'incertitude relative à la réglementation (par ex., politique fiscale, réglementation des loyers) et une baisse de la demande de logements locatifs lorsque les ménages de la génération de l'après-guerre ont accédé à la propriété.



Rénovation résidentielle

Les dépenses au titre des réparations, des améliorations et des transformations ont atteint un pourcentage d'environ 40 p. 100 de l'ensemble des dépenses au titre du logement en 1983.

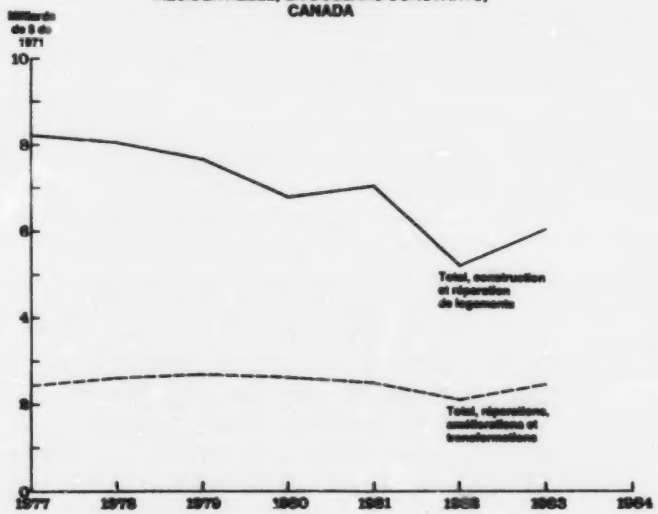
RÉNOVATION*, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES DÉPENSES AU TITRE DU LOGEMENT, CANADA



* Les dépenses de rénovation comprennent les dépenses au titre des réparations, des améliorations et des transformations.

La tendance à la baisse des dépenses réelles de logement et la stabilité des dépenses réelles au titre de la rénovation indiquent l'importance du stock actuel pour ce qui est de la satisfaction de la demande future de logement.

DÉPENSES AU TITRE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE, EN DOLLARS CONSTANTS, CANADA



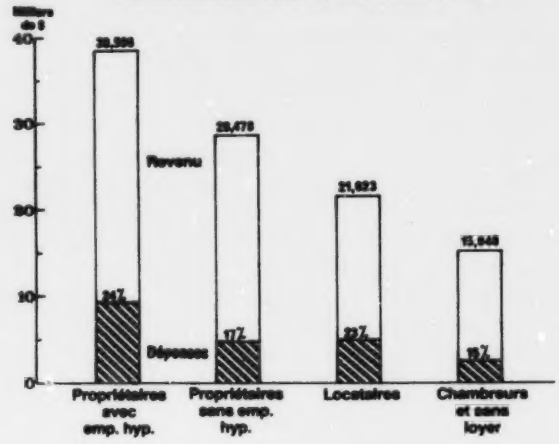
ABORDABILITÉ DU LOGEMENT ET ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Abordabilité du logement

En 1982, les ménages canadiens ont consacré en moyenne moins du quart de leur revenu brut au logement.

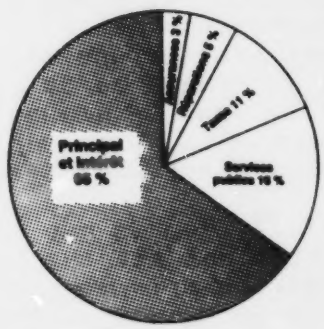
En moyenne, les propriétaires-occupants ayant un emprunt hypothécaire consacraient 24 p. 100 de leur revenu brut au logement, les ménages locataires, 23 p. 100, et les propriétaires-occupants sans emprunt hypothécaire, 17 p. 100. Si l'on exclut de ce dernier groupe les propriétaires-occupants terminant leur hypothèque en 1982, la proportion moyenne du revenu brut consacré au logement est encore moins élevée, soit 10 p. 100.

REVENU BRUT MOYEN DES MÉNAGES ET DÉPENSES MOYENNES DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DU REVENU, SELON LE MODE D'OCCUPATION, CANADA, 1982



Près de deux tiers des dépenses au titre du logement des propriétaires-occupants ayant des emprunts hypothécaires en 1982 étaient consacrés au paiement du principal et des intérêts. En moyenne, les intérêts débiteurs représentaient à eux seuls 40 p. 100 de l'ensemble de leurs dépenses au titre du logement.

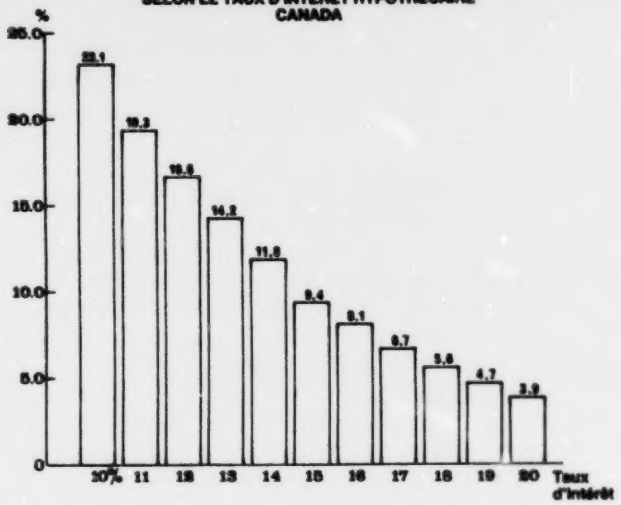
PROFIL DES DÉPENSES DE LOGEMENT DES PROP. AVEC EMP. HYP., CANADA, 1982



Accès à la propriété

Les taux d'intérêt ont un effet marqué sur l'accès des locataires à la propriété. Le pourcentage des locataires qui peuvent acheter une maison à prix moyen sans consacrer plus de 30 p. 100 de leur revenu brut au logement tombe de 23 p. 100 à 4 p. 100 seulement lorsque les taux d'intérêt passent de 10 p. 100 à 20 p. 100. Le nombre de locataires pouvant acheter une maison diminue de moitié lorsque les taux d'intérêt augmentent de 4 points seulement, soit de 10 p. 100 à 14 p. 100. Ce nombre est encore réduit de moitié lorsque les taux d'intérêt passent de 14 p. 100 à 18 p. 100.

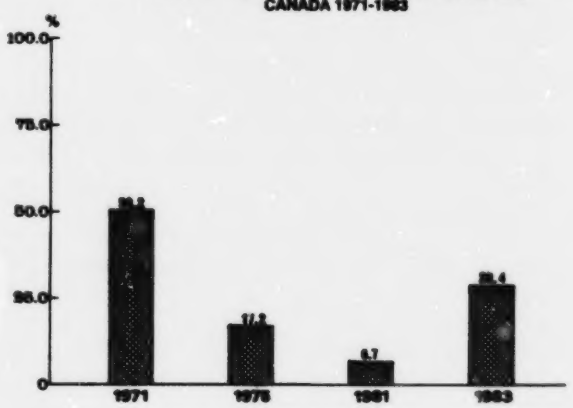
LOCATAIRES POUVANT ACHETER UNE MAISON À PRIX MOYEN, EN POURCENTAGE DE TOUS LES LOCATAIRES, SELON LE TAUX D'INTÉRÊT HYPOTHÉCAIRE
CANADA



Entre 1971 et 1981, période pendant laquelle les taux d'intérêt hypothécaires et les prix moyens des maisons ont augmenté de façon spectaculaire, le pourcentage de locataires pouvant acheter une maison à prix moyen est tombé de 50 p. 100 à 7 p. 100 dans le groupe d'âge où les accédants à la propriété sont les plus nombreux (25-44 ans).

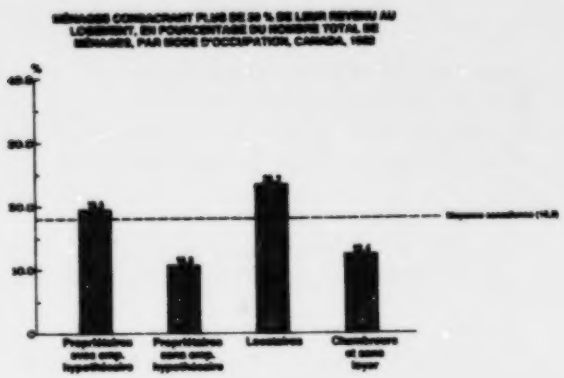
Toutefois, depuis que les taux d'intérêt ont atteint leur sommet en 1981, le prix moyen des maisons au Canada n'a augmenté que légèrement et les taux d'intérêt ont diminué. Par conséquent, 28 p. 100 des locataires pouvaient, en 1983, se permettre d'acheter une maison à prix moyen.

POURCENTAGE DES LOCATAIRES, DANS LA CLASSE D'ÂGE PRINCIPALE POUR L'ACHAT D'UNE MAISON (25-44 ANS), POUVANT ACHETER UNE MAISON À PRIX MOYEN,
CANADA 1971-1983



Problèmes d'abordabilité du logement

Bien que la plupart des Canadiens habitent des logements de coût abordable, il y en a une minorité (néanmoins considérable) qui consacrent plus de 30 p. 100 de leur revenu au logement. En 1982, 18 p. 100 de tous les ménages consacraient plus de 30 p. 100 de leur revenu au logement. Une grande proportion de locataires et de propriétaires-occupants ayant un emprunt hypothécaire ont connu des problèmes d'abordabilité du logement.



BESOINS DE LOGEMENT

Pour déterminer les besoins de logement, il faut évaluer la nature des problèmes de logement au Canada et les caractéristiques des ménages les plus touchés par ces problèmes. Les Canadiens connaissent des problèmes de logement lorsque:

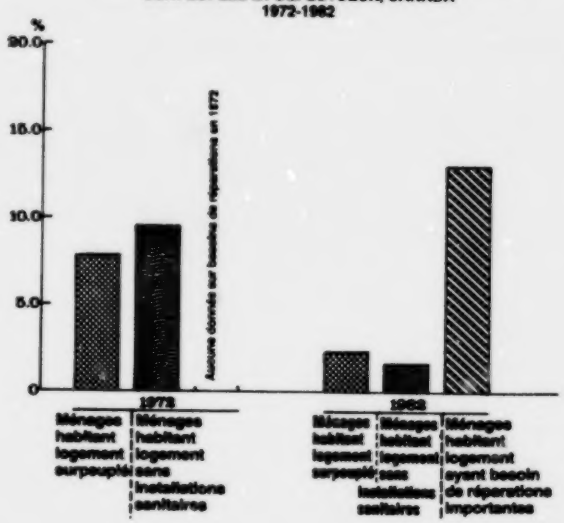
- l'espace dans leur logement est insuffisant; il y a surpeuplement lorsqu'il y a plus d'une personne par pièce, d'après la définition acceptée.
- leur logement est inadéquat, c'est-à-dire n'ayant pas d'installations sanitaires; et (ou)
- ils doivent consacrer une part excessive de leur revenu au logement; plus de 30 p. 100 du revenu pour le logement est considéré comme une part excessive.

Surpeuplement, qualité et abordabilité du logement

Entre 1972 et 1982, la proportion de ménages habitant des logements surpeuplés est tombée de 7,8 p. 100 à 2,3 p. 100. La proportion de ménages habitant des logements sans installations sanitaires est aussi tombée, de 9,4 p. 100 à 1,6 p. 100, pour la même période (page 8).

Malgré les progrès évidents réalisés, il y a encore près de 200 000 ménages qui habitent des logements surpeuplés et plus d'un million qui habitent des logements qui ont besoin de réparations importantes.

POURCENTAGE DE MÉNAGES HABITANT DES LOGEMENTS SURPEUPLÉS ET DÉFECTUEUX, CANADA
1972-1982



L'abordabilité du logement est aussi un problème considérable, notamment pour les locataires et les propriétaires ayant un emprunt hypothécaire (page 16). Toutefois, dans ce groupe sont

inclus les ménages qui choisissent de consacrer plus de 30 p. 100 de leur revenu au logement, alors qu'ils pourraient obtenir un logement convenable et de qualité à meilleurs prix. Par ailleurs la mesure d'abordabilité ne tient pas compte des ménages qui se contentent de logements défectueux ou surpeuplés afin de maintenir le coût de leur logement à un niveau acceptable.

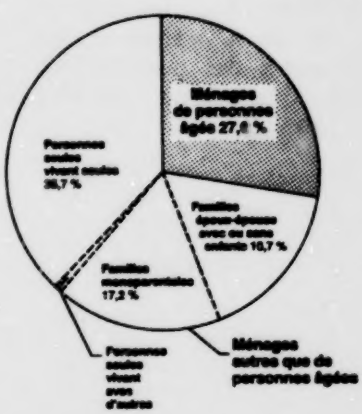
Besoins impérieux de logement

La SCHL a mis au point une mesure plus réaliste des besoins de logement. Cette mesure globale combine les indicateurs distincts du surpeuplement, de la qualité et de l'abordabilité. Cette mesure, que nous appelons les besoins impérieux de logement, s'applique aux ménages qui seraient contraints de consacrer plus de 30 p. 100 de leur revenu pour obtenir un logement convenable et de qualité dans leur localité. Elle comprend les ménages qui habitent des logements défecteux ou surpeuplés et qui ne peuvent se permettre d'améliorer leurs conditions de logement sans verser plus de 30 p. 100 de leur revenu. Cette mesure exclut les ménages qui choisissent de consacrer plus de 30 p. 100 de leur revenu au logement lorsqu'ils pourraient obtenir un logement convenable et de qualité en y consacrant 30 p. 100 ou moins de leur revenu.

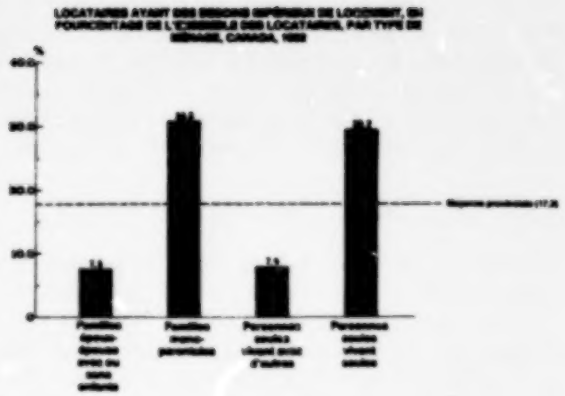
Jusqu'à présent, nous avons utilisé la méthode des besoins impérieux de logement pour les locataires, soit le groupe où les problèmes d'abordabilité sont les plus fréquents.

En 1982, 513 000 ménages locataires avaient des besoins impérieux de logement au Canada. Vingt-huit pour cent de ces ménages étaient des ménages de personnes âgées. Les personnes seules autres que les personnes âgées représentaient 36 p. 100 des personnes ayant des besoins impérieux de logement, et les familles monoparentales, 17 p. 100. Les familles époux-épouse avec ou sans enfants représentaient 17 p. 100 des ménages ayant des besoins impérieux de logement.

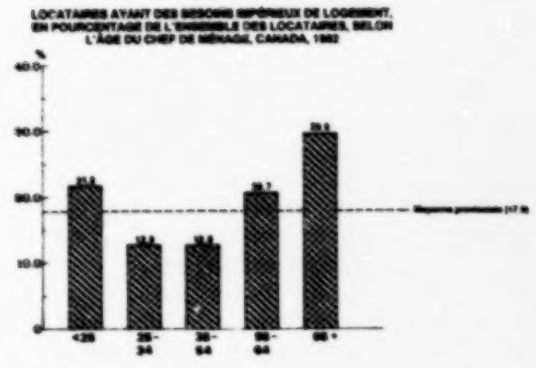
LOCATAIRES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT, SELON L'ÂGE DU CHEF ET LE TYPE DE MÉNAGE, CANADA, 1982



C'est parmi les personnes seules vivant seules et les familles monoparentales qu'on trouve une forte proportion de gens ayant des besoins impérieux de logements en 1982.



Une analyse de la proportion par groupe d'âge indique qu'une forte proportion de mênages très jeunes et de mênages de personnes âgées avaient des besoins impérieux de logement en 1982.



Besoins spéciaux de logement

Certains ménages canadiens connaissent des problèmes de logement qui vont au-delà des problèmes de qualité, de surpeuplement et d'abordabilité. On retrouve dans ce groupe les ménages handicapés qui ont de la difficulté à obtenir un logement conçu pour leurs besoins. On y retrouve aussi les ménages qui ont besoin de modes de logement non institutionnels avec des services de soutien connexes. Les victimes de violence familiale, les anciens malades mentaux, les personnes très âgées et les jeunes souffrant de troubles émotifs entrent aussi dans cette catégorie. De façon typique, tous ces groupes connaissent des besoins impérieux de logement en plus de besoins de logement spéciaux.

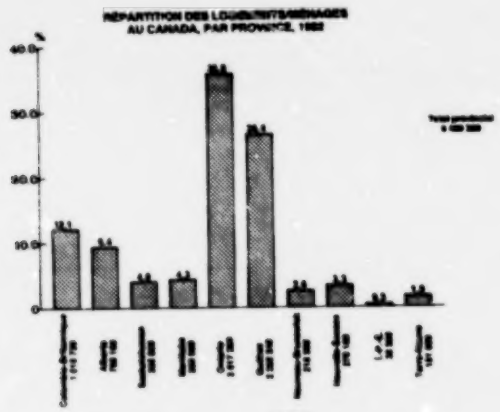
COMPARAISON INTERPROVINCIALE DES CONDITIONS ET DE L'ACTIVITÉ DE LOGEMENT

Les conditions de logement et l'activité de logement varient énormément d'une province à l'autre. En chiffres absolus, plus de 62 % de tous les logements et de tous les ménages sont situés dans les seules provinces de l'Ontario et du Québec. En termes relatifs, la comparaison des conditions et de l'activité de logement provinciales révèle aussi une variation considérable d'une province à l'autre. Nous avons fait des comparaisons interprovinciales pour les conditions et l'activité de logement suivantes:

1. nombre total de logements/ménages
2. pourcentage de logements de propriétaire-occupant
3. pourcentage de logements de propriétaire-occupant grevés d'une hypothèque
4. mises en chantier de logements par millier de ménages
5. rénovation de logements, en pourcentage des dépenses totales au titre de la construction résidentielle
6. mises en chantier de maisons individuelles financées par des sources autres que les fonds publics et prêts hypothécaires ordinaires
7. prix moyens des maisons, 1982
8. prix moyens des maisons, 1983
9. pourcentage de logements sans installations sanitaires
10. pourcentage de logements ayant besoin de réparations importantes
11. pourcentage de logements de propriétaire-occupant ayant besoin de réparations importantes
12. pourcentage de logements locatifs ayant besoin de réparations importantes
13. pourcentage de logements surpeuplés

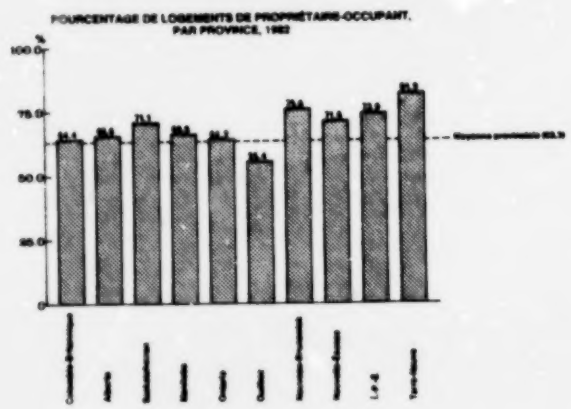
COMPARAISON INTERPROVINCIALE DES CONDITIONS DE LOGEMENT ET DE L'ACTIVITÉ DE LOGEMENT

1



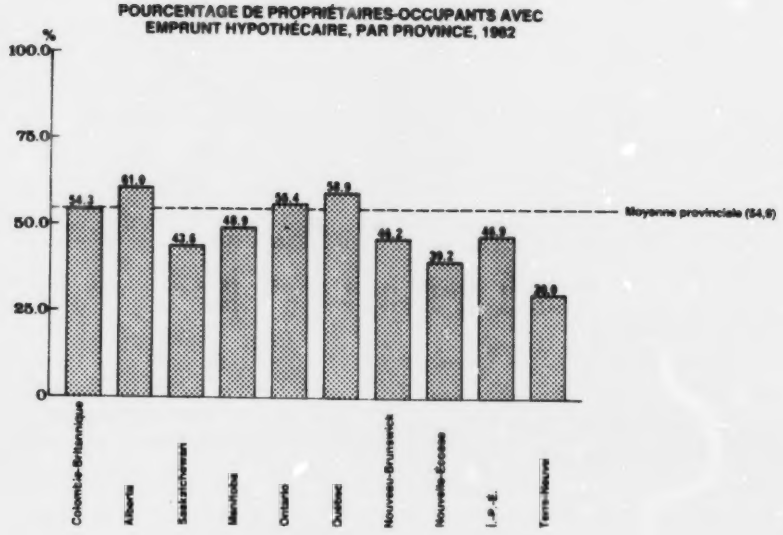
En 1982, plus de 62 % de tous les logements et ménages canadiens étaient situés dans les provinces de l'Ontario et du Québec.

2



Le pourcentage de propriétaires-occupants par province variait entre 55 % au Québec et 82 % à Terre-Neuve.

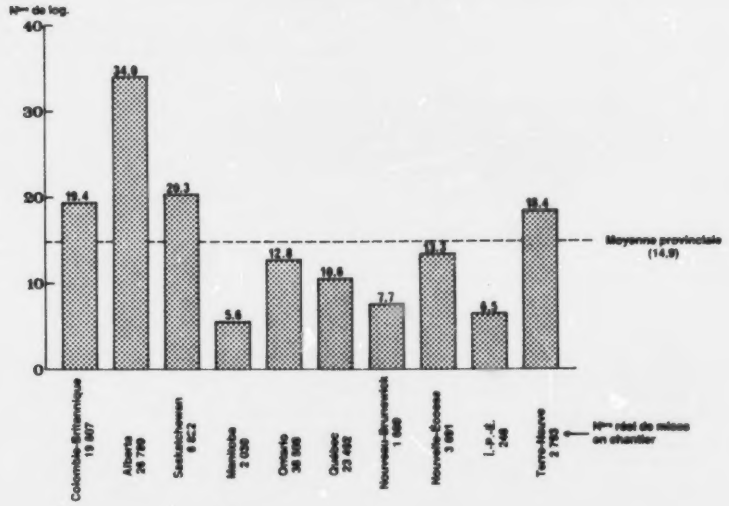
3



Plus de la moitié de tous les propriétaires-occupants des provinces de l'Atlantique, du Manitoba et de la Saskatchewan n'avaient pas d'hypothèque sur leur logement en 1982.

4

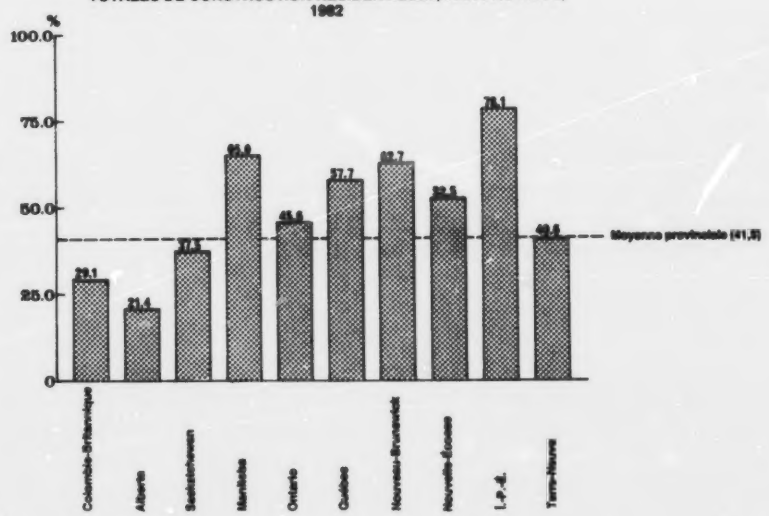
MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS PAR 1000 MÉNAGES, PAR PROVINCE, 1982



C'est en Ontario que le nombre de mises en chantier de logements a été le plus élevé en 1982. Toutefois, en termes relatifs, le nombre de mises en chantier de logements a été le plus élevé en Alberta, par une marge considérable.

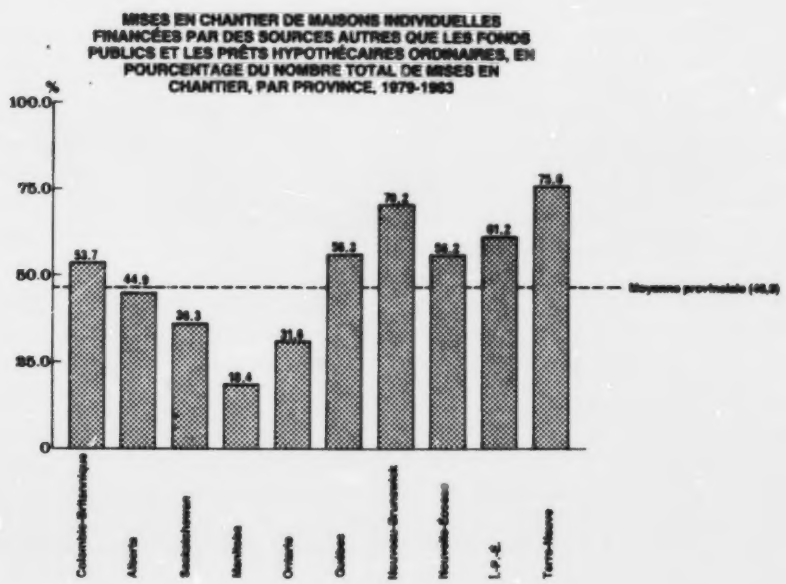
5

RÉNOVATION DE LOGEMENTS, EN POURCENTAGE DES DÉPENSES TOTALES DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE, PAR PROVINCE, 1982



Les provinces ayant le plus petit nombre de mises en chantier de logements par millier de ménages avaient consacré à la rénovation des proportions élevées des dépenses totales de construction résidentielle.

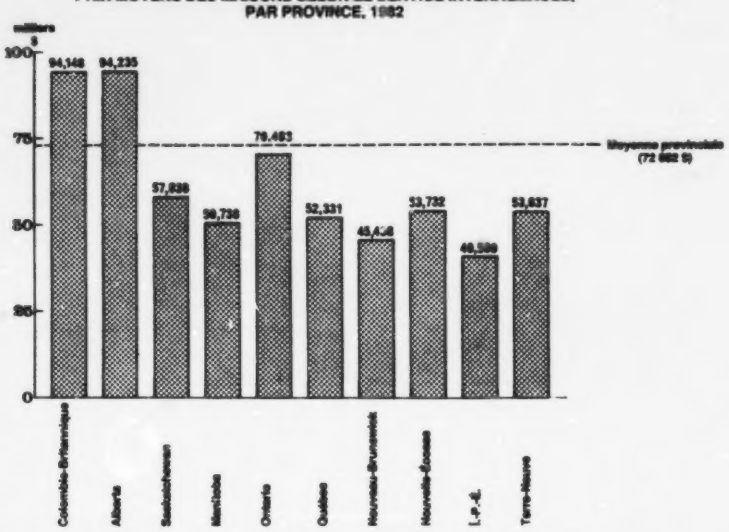
6



Un grand nombre des mises en chantier de maisons individuelles dans les provinces de l'Atlantique et au Québec ont été financées par des moyens autres que les fonds publics et les prêts hypothécaires ordinaires entre 1979 et 1983.

PRIX MOYENS DES MAISONS SELON LE SERVICE INTERAGENCES, PAR PROVINCE, 1982

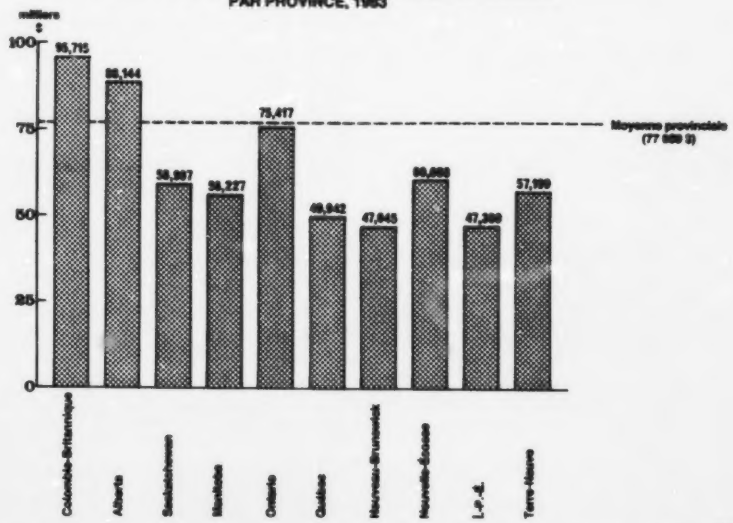
7



En 1982, les prix moyens des maisons en Colombie-Britannique et en Alberta étaient plus de deux fois plus élevés qu'au Nouveau-Brunswick et dans l'Île-du-Prince-Édouard.

8

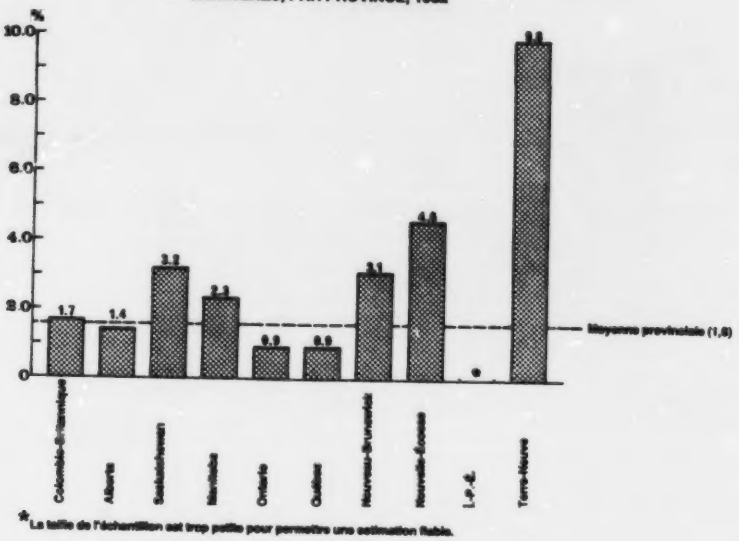
PRIX MOYENS DES MAISONS SELON LE SERVICE INTERAGENCES, PAR PROVINCE, 1983



En 1983, les prix moyens des maisons ont augmenté dans toutes les provinces, sauf au Québec et en Alberta.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS SANS INSTALLATIONS SANITAIRES, PAR PROVINCE, 1982

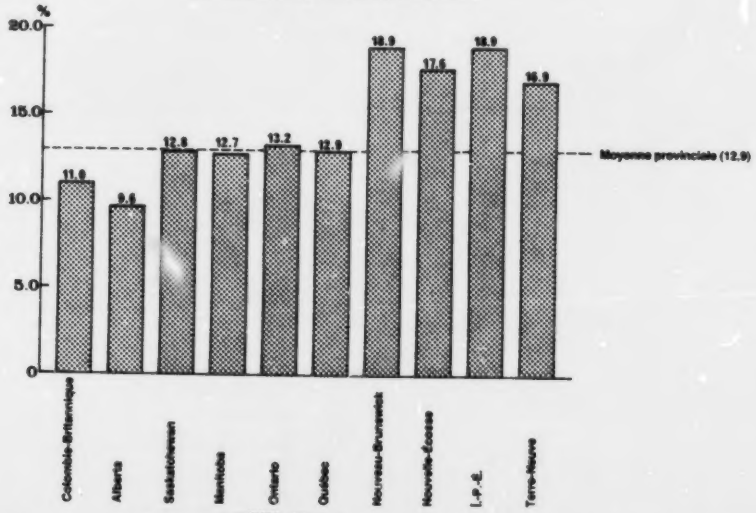
9



En 1982, la proportion de logements sans installations sanitaires était plus de six fois plus élevée à Terre-Neuve que la moyenne provinciale

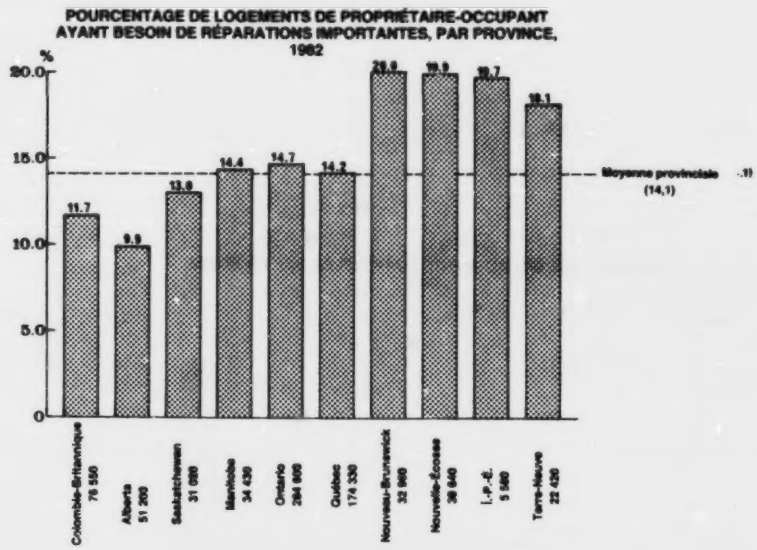
POURCENTAGE DE LOGEMENTS AYANT BESOIN DE RÉPARATIONS IMPORTANTES, PAR PROVINCE, 1982

10



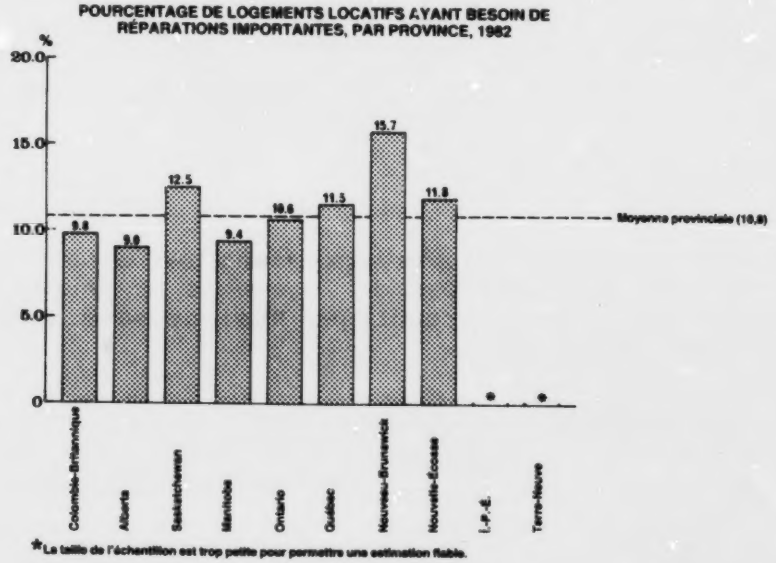
Le stock de logements des provinces de l'Atlantique comptait les proportions les plus élevées de logements ayant besoin de réparations importantes.

11



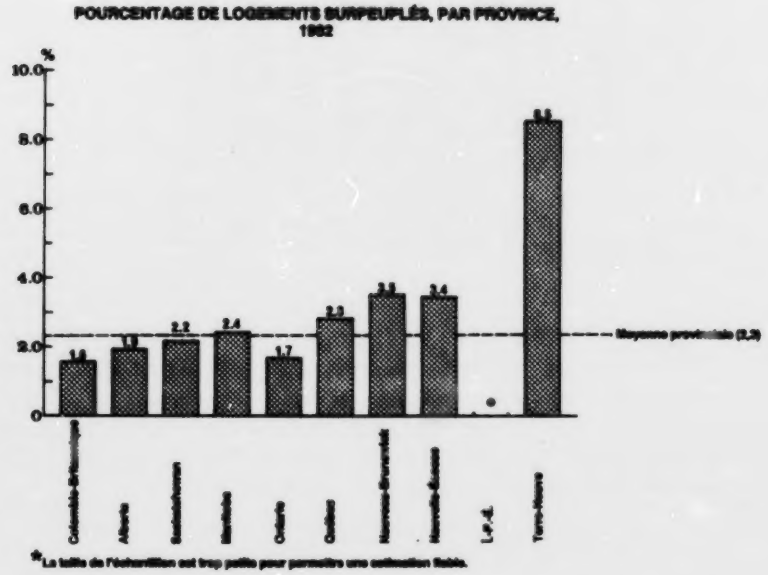
Dans toutes les provinces, la proportion de logements de propriétaire-occupant ayant besoin de réparations importantes était plus élevée que dans le cas des logements locatifs. Le pourcentage des logements de propriétaire-occupant ayant besoin de réparations importantes était le plus élevé dans les provinces de l'Atlantique et le moins élevé en Alberta.

12



La fréquence de logements locatifs ayant besoin de réparations importantes était proportionnellement plus élevée au Nouveau-Brunswick et en Saskatchewan.

13



Les provinces de l'Atlantique, et notamment Terre-Neuve, avaient les proportions les plus élevées de logements surpeuplés. Dans les autres provinces, les pourcentages étaient sensiblement les mêmes que la moyenne de 2,3 %.

LE LOGEMENT DANS LES RÉSERVES

PROFIL STATISTIQUE

Le présent profil statistique décrit les conditions de logement dans les réserves indiennes du Canada. Les conditions de logement hors réserve font l'objet d'un rapport précédent intitulé "Le logement dans les dix provinces: Profil statistique".

Le présent profil est divisé en trois sections:

- caractéristiques démographiques
- caractéristiques du stock de logements
- besoins de logement

La plupart des renseignements sur les ménages et sur les revenus ont été tirés du recensement de 1981. On a aussi eu recours aux statistiques publiées, aux bandes sommaires et à des totalisations spéciales pour établir le profil.

DÉFINITIONS

Réserves : Territoire, surtout rural et dont la taille varie, appartenant à une tribu indienne en vertu de traités entre le gouvernement fédéral et les Indiens. Il ne relève pas de la compétence locale et est administré par le ministère fédéral des Affaires indiennes et du Nord canadien.

Régions urbaines : Régions hors réserve où les collectivités comptent plus de 2 500 habitants et ont un caractère urbain (cité, ville, village, borough, municipalité de district).

Régions rurales : Régions hors réserve où la collectivité compte moins de 2 500 habitants. Comprend aussi certaines régions plus vastes, souvent non organisées, comptant plus de 2 500 habitants.

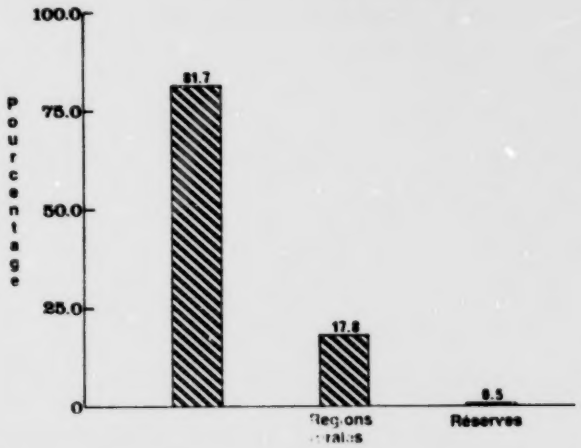
Ménages autochtones: Le soutien de ménage ou la Personne 1 ou le conjoint de la Personne 1 indiqué comme appartenant à un des peuples autochtones du Canada.

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

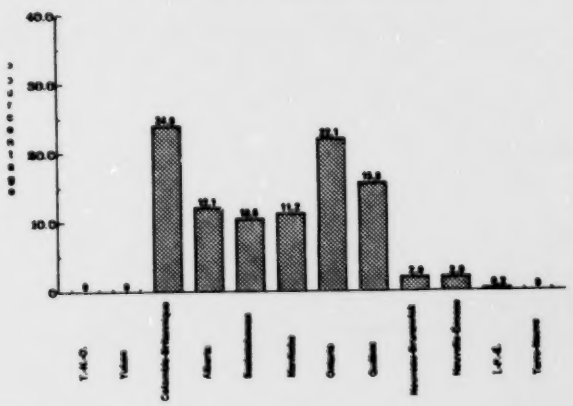
Selon le recensement de 1981, il y avait 45 420 ménages habitant dans les réserves indiennes au Canada. Ce nombre représente 0,5 % des 8 281 530 ménages habitant le Canada en 1981. Par contraste, 81,7 % de l'ensemble des ménages canadiens habitaient des régions urbaines, et 17,8 %, des régions rurales.

La situation du logement dans l'ensemble des régions urbaines et rurales font l'objet du rapport complémentaire intitulé "Le logement dans les dix provinces: Profil statistique". Toutefois, certains renseignements sur le logement dans les régions rurales et urbaines sont inclus dans le présent profil aux fins de la comparaison.

RÉPARTITION DES MÉNAGES, PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, CANADA, 1981

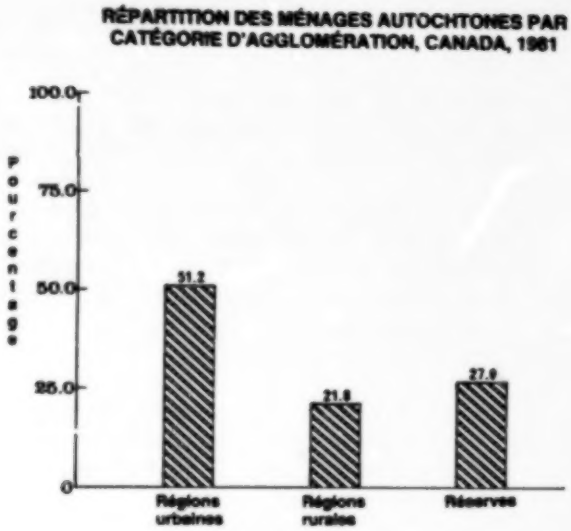


RÉPARTITION PROVINCIALE DES MÉNAGES/LOGEMENTS DANS LES RÉSERVES INDIENNES, CANADA, 1981

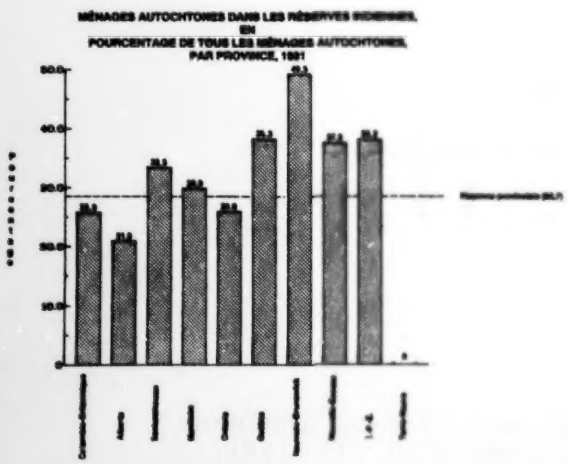


Près de la moitié des ménages habitant une réserve indienne vivaient en Colombie-Britannique et en Ontario. En 1981, Terre-Neuve, le Yukon et les Territoires du Nord-Ouest n'avaient pas de réserves indiennes.

Seulement 27 % des ménages autochtones du Canada habitaient dans les réserves en 1981. Plus de la moitié de tous les ménages autochtones vivaient dans des régions urbaines, et 22 %, dans des régions rurales.



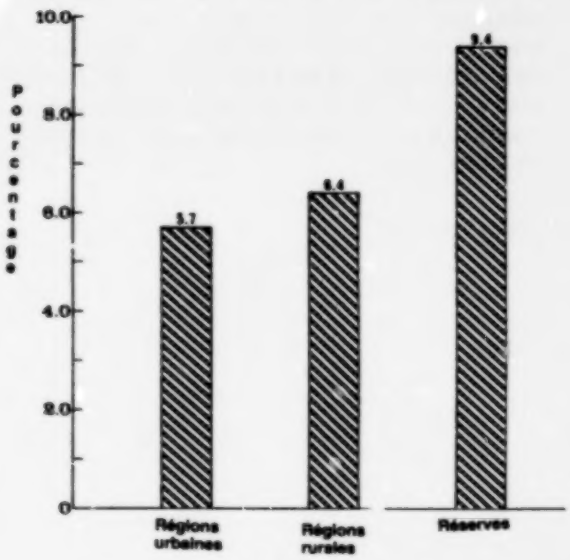
Le pourcentage d'autochtones vivant dans les réserves varie considérablement d'une province à l'autre, soit entre 21 % en Alberta et 50 % au Nouveau-Brunswick.



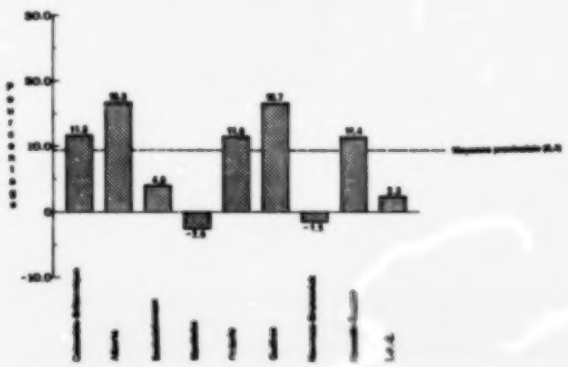
Croissance démographique

Entre 1976 et 1981, la croissance démographique dans les réserves a dépassé celle des régions rurales et urbaines.

AUGMENTATION EN POURCENTAGE DE LA POPULATION, PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, CANADA, 1976-1981



TAUX DE VARIATION DE LA POPULATION DANS LES RÉSERVES, PAR PROVINCE, 1976-1981

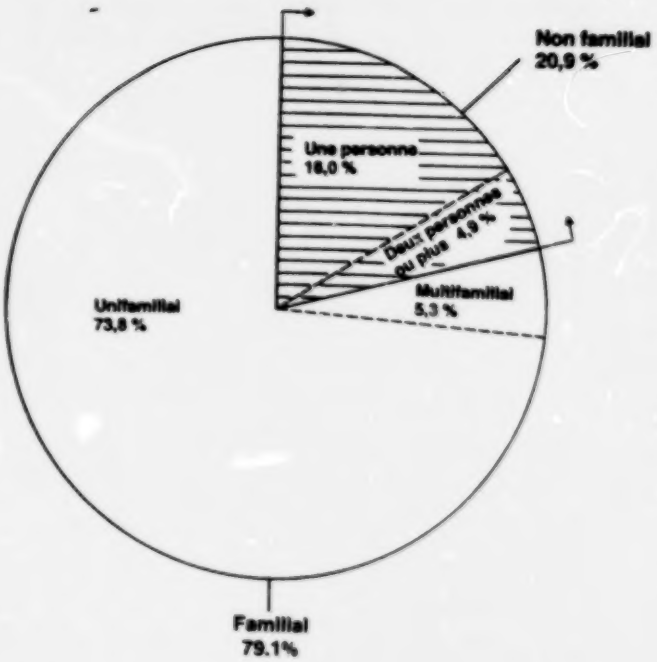


Toutefois, les réserves au Nouveau-Brunswick et au Manitoba ont connu une baisse de population entre 1976 et 1981.

Genre de ménage

Soixante-dix-neuf pour cent des ménages habitant dans les réserves, soit 35 830, étaient des ménages familiaux. Seize pour cent étaient des ménages composés d'une personne vivant seule.

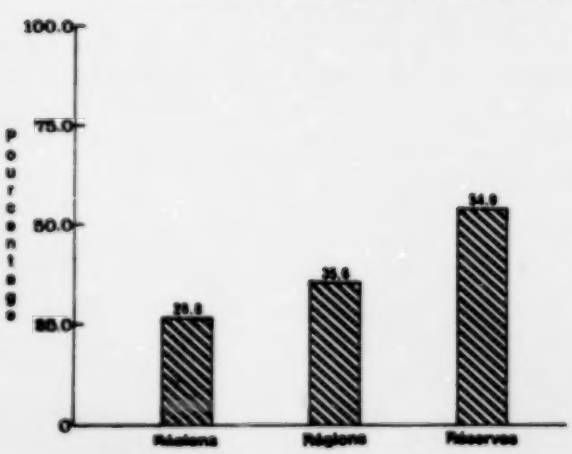
GENRES DE MÉNAGES DANS LES RÉSERVES, CANADA, 1981



Revenu des ménages

En 1980, 54 % des ménages dans les réserves avaient des revenus inférieurs à 13 000 $, à comparer à 36 % des ménages dans les régions rurales et à 27 % des ménages dans les régions urbaines.

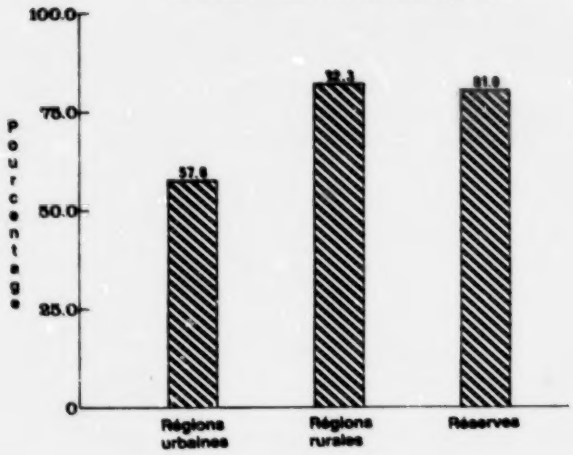
MÉNAGES DONT LE REVENU EST INFÉRIEUR À 13 000 $, EN POURCENTAGE DE TOUS LES MÉNAGES, PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, CANADA, 1981



Mode d'occupation

Quatre-vingt-un pour cent de tous les logements dans les réserves étaient des logements de propriétaire-occupant en 1981, à comparer à 82 % dans les régions rurales et à 58 % dans les régions urbaines.

LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT, EN POURCENTAGE DE TOUS LES LOGEMENTS, PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, CANADA, 1981

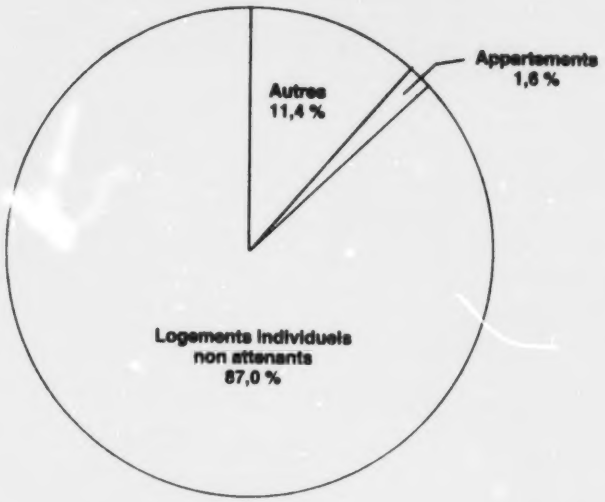


CARACTERISTIQUES DU STOCK DE LOGEMENTS

Genre de logement

Le stock de logements dans les réserves est surtout composé de maisons individuelles. En 1981, 87 % des 45 420 logements étaient des maisons individuelles.

RÉPARTITION DES GENRES DE LOGEMENTS DANS LES RÉSERVES, CANADA, 1981

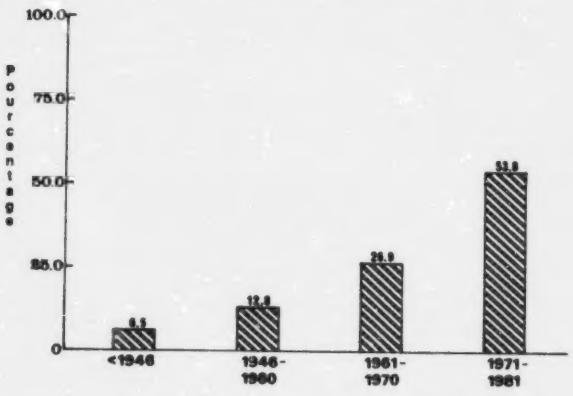


Âge du logement

En 1981, 6,5 % seulement du stock de logements dans les réserves dataient d'avant 1946.

Par contraste, 54 % de tous les logements ont été construits entre 1971 et 1981.

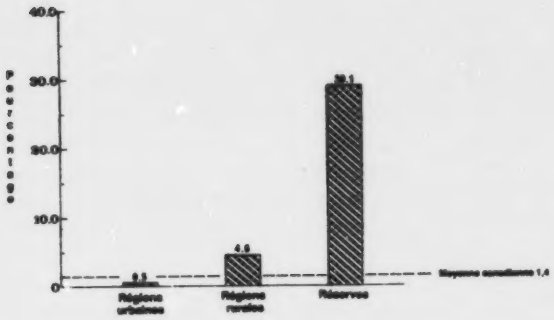
LOGEMENTS SELON LA DATE DE CONSTRUCTION, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL DANS LES RÉSERVES, CANADA, 1981



Installations sanitaires des logements

En 1981, 29 % des logements dans les réserves n'avaient pas de salle de bains, à comparer à 4,6 % dans les régions rurales et à 0,5 % seulement dans les régions urbaines.

LOGEMENTS SANS SALLE DE BAINS,
EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL,
PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, CANADA, 1981

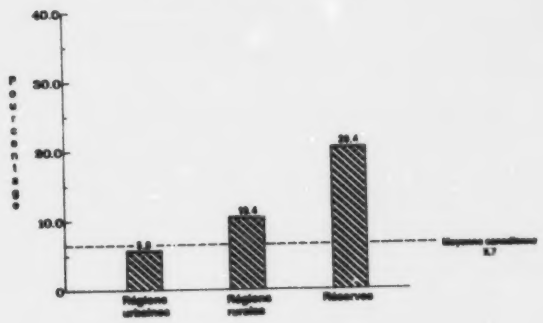


Besoins de réparations des logements

En 1981, 8 875 logements, soit 20 % du stock de logements dans les réserves, étaient considérés par leurs occupants comme ayant besoin de réparations importantes. Cette évaluation se fondait sur des indicateurs comme la plomberie ou les systèmes électriques défectueux, les réparations structurales nécessaires des murs, des planchers ou des plafonds, etc.

Selon les mêmes critères, 10 % des logements ruraux et 6 % des logements urbains étaient considérés par leurs occupants comme ayant besoin de réparations importantes.

LOGEMENTS AYANT BESOIN DE RÉPARATIONS IMPORTANTES,
EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL,
PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, 1981



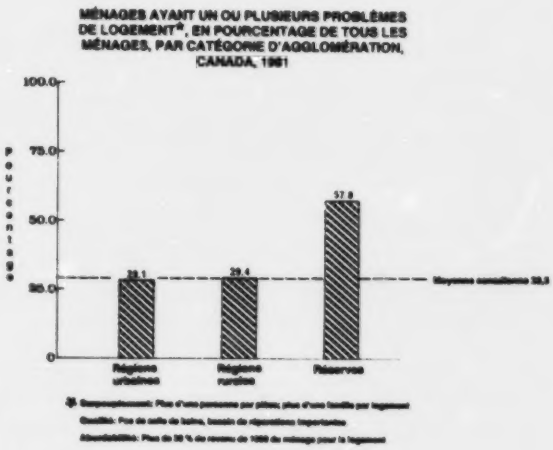
BESOINS DE LOGEMENT

Pour cerner les besoins de logement, il faut évaluer la nature des problèmes de logement au Canada et les caractéristiques des ménages les plus touchés par ces problèmes. Les Canadiens connaissent des problèmes de logement lorsque:

- l'espace dans le logement est insuffisant, de sorte qu'il y a surpeuplement, défini par tradition par la présence dans un logement de plus d'une personne par pièce;
- le logement qu'ils ont est de qualité insuffisante, ce que l'on définit par tradition comme un logement n'ayant pas d'installations sanitaires; et (ou)
- ils doivent consacrer une part excessive de leur revenu au logement, ce que l'on définit habituellement comme le fait de verser plus de 30 % de son revenu pour le logement.

Surpeuplement, qualité et abordabilité du logement

En 1981, 58 % de tous les ménages dans les réserves connaissaient un ou plusieurs problèmes de logement, à comparer à 29 % de tous les ménages habitant des régions rurales et à 28 % des ménages dans les régions urbaines.



LE LOGEMENT AU YUKON

PROFIL STATISTIQUE

Le présent profil statistique décrit les conditions de logement au Yukon. Le profil est divisé en trois sections:

- caractéristiques des ménages
- caractéristiques du stock de logements
- besoins de logement

Le recensement de 1981 est la principale source des renseignements sur les ménages, les revenus et le stock de logements présentés dans le présent profil. On a aussi eu recours aux statistiques publiées, aux bandes sommaires et aux totalisations spéciales pour établir le profil.

CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

Genre de ménage

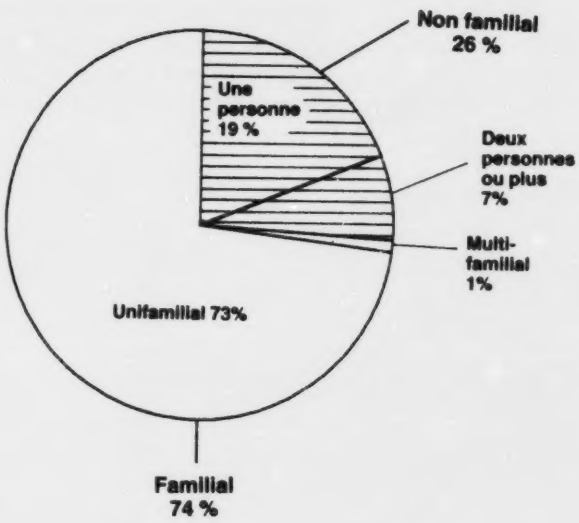
En 1981, 7 600 ménages habitaient au Yukon. Les deux tiers de l'ensemble des ménages vivaient à Whitehorse.

Soixante-quatorze pour cent des ménages, soit 5 590, étaient des ménages familiaux. Soixante-treize pour cent étaient des ménages unifamiliaux, composés d'une famille époux-épouse (avec ou sans enfants) ou d'une famille monoparentale. Les ménages multifamiliaux, où deux familles ou plus habitent le même logement, constituaient 1 % seulement de tous les ménages du Yukon.

Les ménages non familiaux, c'est-à-dire non composés d'une famille époux-épouse ou d'une famille monoparentale, représentaient 2 010 ménages, ou 26 % de l'ensemble. Dix-neuf pour cent étaient composés d'une personne seulement et 7 %, de deux personnes hors famille ou plus habitant ensemble.

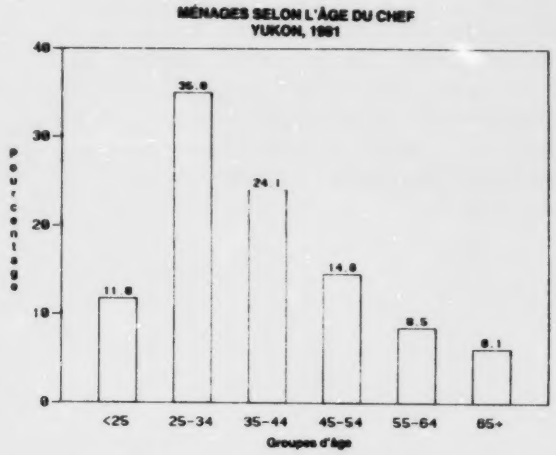
Sur les 5 675 familles habitant au Yukon, 705, ou 12 %, étaient des familles monoparentales, et 1 780, ou 31 %, des familles époux-épouse sans enfants à la maison.

GENRE DE MÉNAGES
YUKON, 1981



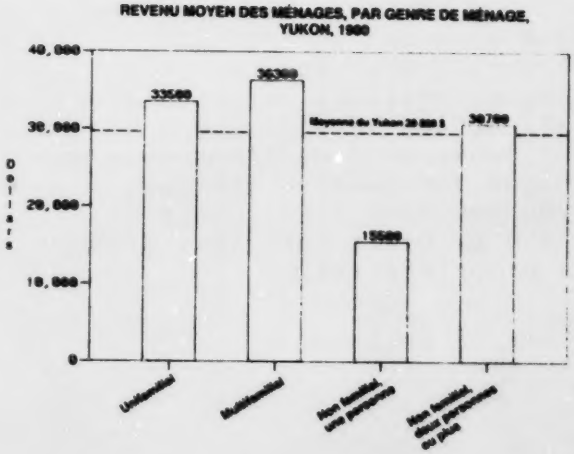
Âge du chef du ménage

En 1981, plus du tiers de l'ensemble des ménages étaient dirigés par une personne de 25 à 34 ans.

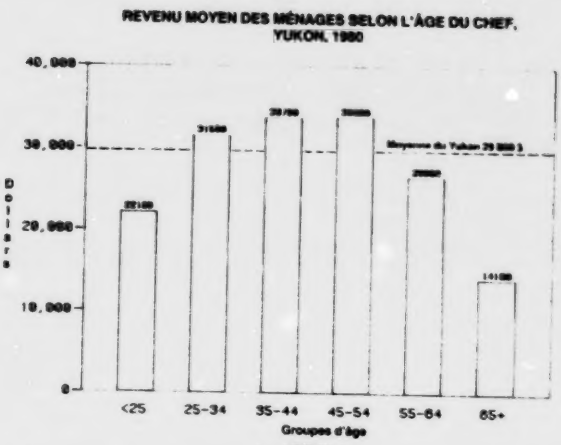


Revenu des ménages

En 1980, le revenu moyen des ménages du Yukon était de 29 800 $. Celui des ménages unifamiliaux était de 33 500 $, et celui des ménages multifamiliaux, de 36 300 $. Le revenu moyen du ménage était de 15 500 $ dans le cas des ménages non familiaux composés d'une personne seulement et de 30 700 $ dans le cas des ménages non familiaux de deux personnes ou plus.



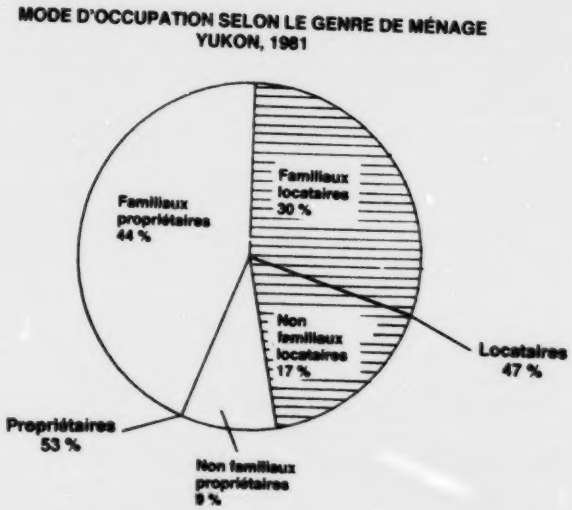
Le revenu moyen des ménages varie aussi selon l'âge du chef de ménage. En 1980, ce sont les ménages de personnes âgées qui recevaient le revenu moyen le plus bas, soit 14 100 $, et les ménages dirigés par des personnes âgées de 45-54 ans qui avaient le revenu le plus élevé, soit 33 800 $.



Mode d'occupation

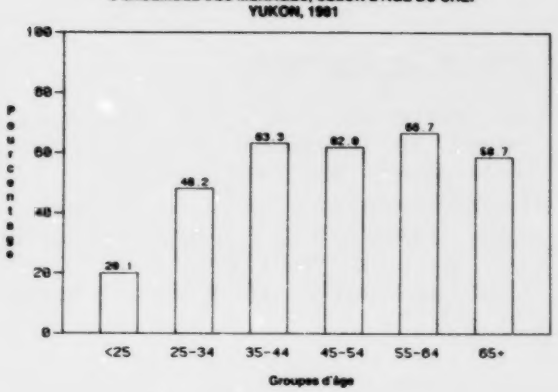
En 1981, 4 000 ménages, ou 53 % de l'ensemble des ménages du Yukon, possédaient leur propre maison. Quarante-quatre pour cent de ces ménages étaient des ménages familiaux, et 9 %, des ménages non familiaux. Le revenu moyen de l'ensemble des propriétaires-occupants était de 33 300 $ en 1980.

Les ménages locataires représentaient 47 % de l'ensemble des ménages. Les ménages familiaux représentaient 30 %, et les ménages non familiaux, 17 % de l'ensemble des ménages locataires. Le revenu moyen des locataires, soit 26 000 $, était inférieur à celui des propriétaires.



Selon l'âge, la fréquence de la propriété d'une maison était la plus élevée dans le cas des ménages dirigés par des personnes de plus de 35 ans. Quatre-vingt pour cent des ménages dirigés par une personne de moins de 25 ans étaient locataires.

PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES, SELON L'ÂGE DU CHEF
YUKON, 1981

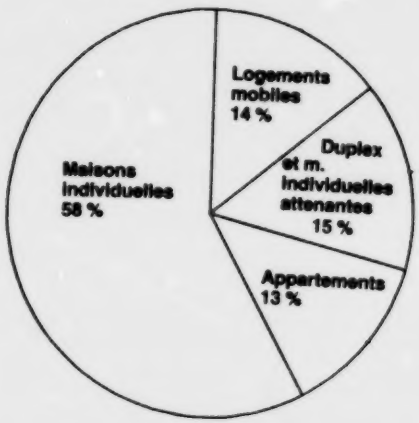


CARACTÉRISTIQUES DU STOCK DE LOGEMENTS

Genre de logement

Les maisons individuelles sont le genre de logement le plus courant au Yukon. En 1981, elles représentaient 58 % du stock. Les logements mobiles, notamment les maisons mobiles, représentaient 14 % de l'ensemble du stock.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE GENRE
YUKON, 1981

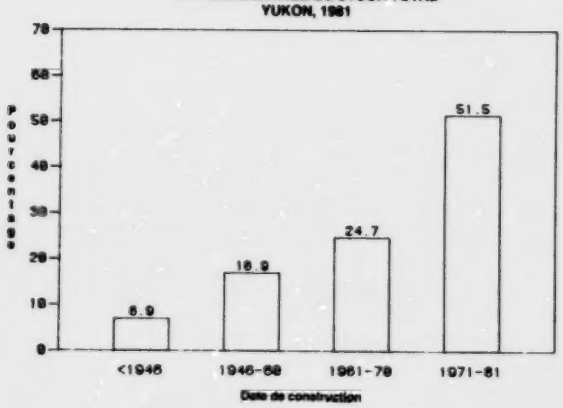


Âge du logement

En 1981, 7 % du stock de logements du Yukon dataient d'avant 1946.

Par contre, 52 % de tous les logements ont été construits entre 1971 et 1981.

LOGEMENTS, SELON LA DATE DE CONSTRUCTION, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL
YUKON, 1981



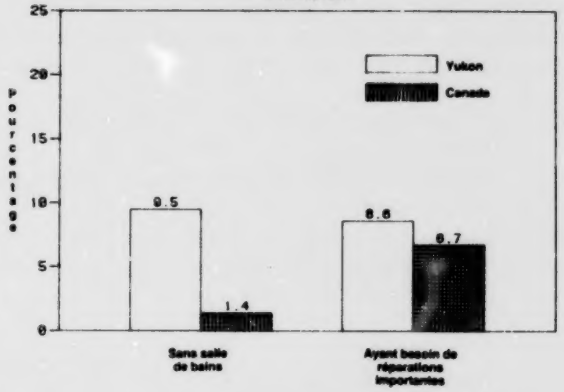
Installations sanitaires et réparations des logements

En 1981, 9,5 % de tous les logements du Yukon, soit 720 logements, n'avaient pas de salle de bains. La moyenne pour l'ensemble du Canada était de 1,4 %.

Neuf pour cent du stock de logements du Yukon, soit 655 logements, étaient considérés par leurs occupants comme ayant besoin de réparations importantes. Cette évaluation se fondait sur des indicateurs comme des systèmes de plomberie ou électriques défectueux, les réparations structurales nécessaires des murs, des planchers ou des plafonds, etc.

Selon les mêmes critères, 6,7 % de tous les logements au Canada avaient besoin de réparations importantes.

LOGEMENTS SANS INSTALLATIONS SANITAIRES ET AYANT BESOIN DE RÉPARATIONS IMPORTANTES, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL
YUKON, 1981



BESOINS DE LOGEMENT

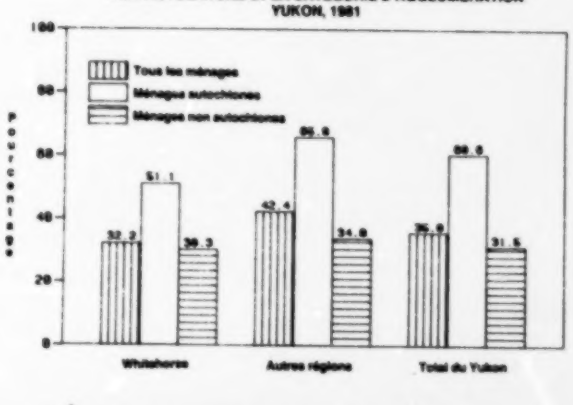
Pour cerner les besoins de logement, il faut évaluer la nature des problèmes de logement au Canada et les caractéristiques des ménages les plus touchés par ces problèmes. Les Canadiens connaissent des problèmes de logement lorsque:

- l'espace dans le logement est insuffisant, de sorte qu'il y a surpeuplement, défini par tradition par la présence dans un logement de plus d'une personne par pièce;
- le logement qu'ils ont est de qualité insuffisante, ce que l'on définit par tradition comme un logement n'ayant pas d'installations sanitaires; et (ou)
- ils doivent consacrer une part excessive de leur revenu au logement, ce que l'on définit habituellement comme le fait de verser plus de 30 % de son revenu pour le logement.

Surpeuplement, qualité et abordabilité du logement

En 1981, 36 % de tous les ménages du Yukon connaissaient un ou plusieurs problèmes de logement. La fréquence était beaucoup plus élevée dans le cas des ménages autochtones*, 61 % d'entre eux connaissant un ou plusieurs problèmes de logement. La fréquence des problèmes de logement était moins élevée dans le cas des ménages vivant à Whitehorse que dans celui des ménages habitant ailleurs au Yukon.

MÉNAGES AYANT UN OU PLUSIEURS PROBLÈMES DE LOGEMENT*, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES, SELON LA DICHOTOMIE AUTOCHTONE NON AUTOCHTONE ET LA CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION YUKON, 1981



* Surpeuplement (plus d'une personne par pièce, plus d'une famille par logement, plus de cette dernière catégorie, besoins de réparations importantes, abordabilité plus de 30 % du revenu du ménage pour le logement)

* Ménages autochtones: Le soutien de ménage ou la Personne 1 ou le conjoint de la Personne 1 indiqué comme appartenant à un des peuples autochtones du Canada.

LE LOGEMENT DANS LES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

PROFIL STATISTIQUE

Le présent profil statistique décrit les conditions de logement dans les Territoires du Nord-Ouest. Le profil est divisé en trois sections:

- caractéristiques des ménages
- caractéristiques du stock de logements
- besoins de logement

Le recensement de 1981 est la principale source des renseignements sur les ménages, les revenus et le stock de logements présentés dans le présent profil. On a aussi eu recours aux statistiques publiées, aux bandes sommaires et aux totalisations spéciales pour établir le profil.

CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

Genre de ménage

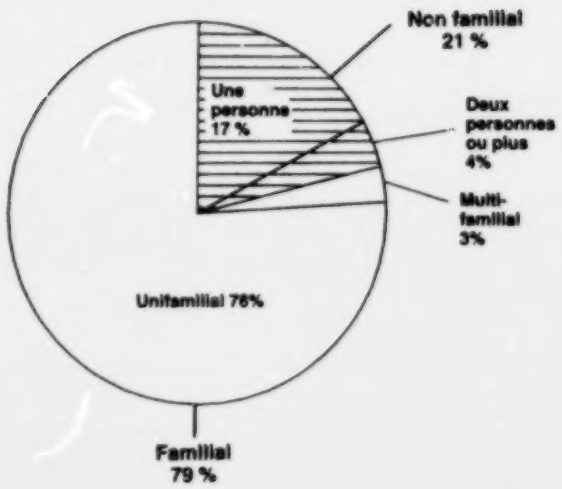
En 1981, 11 520 ménages habitaient dans les Territoires du Nord-Ouest. Quarante-quatre pour cent de tous les ménages des T.N.-O. vivaient dans les trois grandes collectivités de Yellowknife, Inuvik et Hay River.

Soixante-dix-neuf pour cent des ménages, soit 9 075, étaient des ménages familiaux. Soixante-seize pour cent étaient des ménages unifamiliaux, composés d'une famille époux-épouse (avec ou sans enfants) ou d'une famille monoparentale. Les ménages multifamiliaux, où deux familles ou plus habitent le même logement, constituaient 3 % seulement de tous les ménages des Territoires du Nord-Ouest.

Les ménages non familiaux, c'est-à-dire non composés d'une famille époux-épouse ou d'une famille monoparentale, représentaient 2 445 ménages, ou 21 % de l'ensemble. Dix-sept pour cent étaient composés d'une personne seulement et 4 %, de deux personnes hors famille ou plus habitant ensemble.

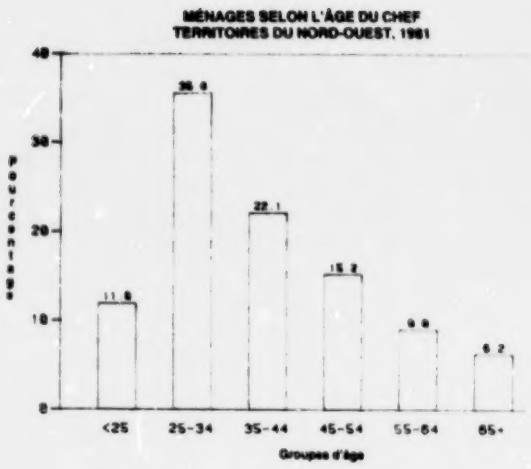
Sur les 9 480 familles habitant dans les Territoires du Nord-Ouest, 1 260, ou 13 %, étaient des familles monoparentales, et 1 805, ou 19 %, des familles époux-épouse sans enfants à la maison.

GENRE DE MÉNAGES
TERRITOIRES DU NORD-OUEST, 1981



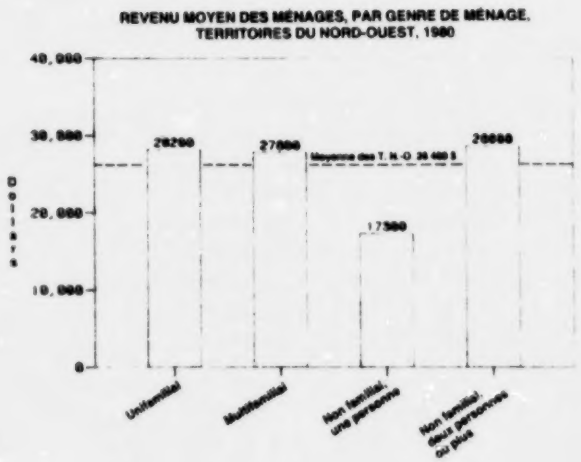
Âge du chef du ménage

En 1981, plus du tiers de l'ensemble des ménages étaient dirigés par une personne de 25 à 34 ans.

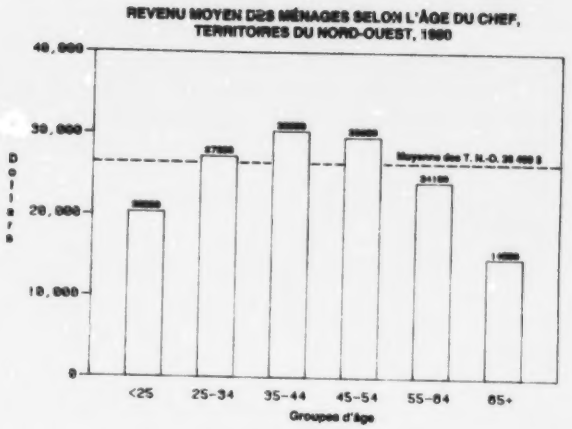


Revenu des ménages

En 1980, le revenu moyen des ménages dans les Territoires du Nord-Ouest était de 26 400 $. Celui des ménages unifamiliaux était de 28 200 $, et celui des ménages multifamiliaux, de 27 800 $. Le revenu moyen du ménage était de 17 300 $ dans le cas des ménages non familiaux composés d'une personne seulement et de 28 600 $ dans le cas des ménages non familiaux de deux personnes ou plus.



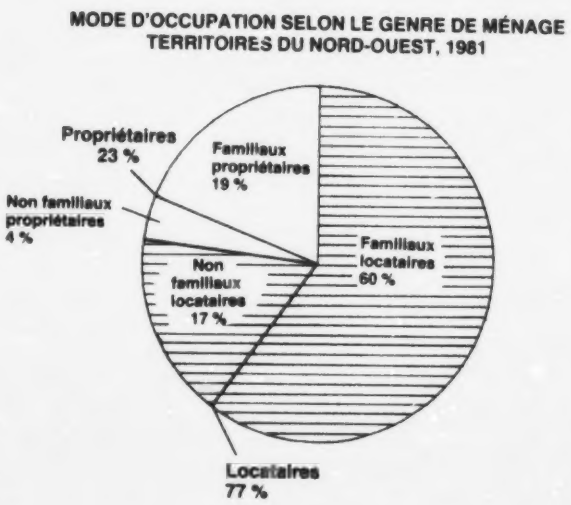
Le revenu moyen des ménages varie aussi selon l'âge du chef de ménage. En 1980, ce sont les ménages de personnes âgées qui recevaient le revenu moyen le plus bas, soit 14 800 $, et les ménages dirigés par des personnes âgées de 35-44 ans qui avaient le revenu le plus élevé, soit 30 300 $.



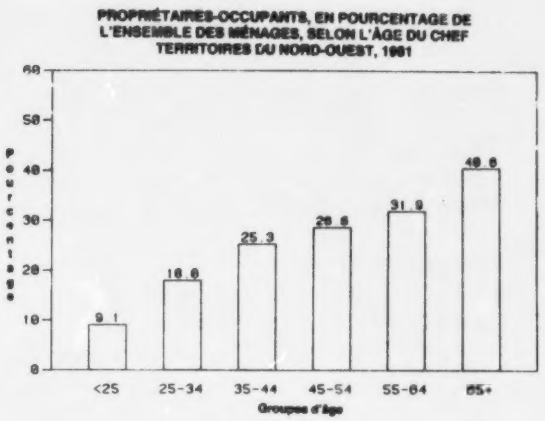
Mode d'occupation

En 1981, 8 915 ménages, ou 77 % de l'ensemble des ménages des Territoires du Nord-Ouest, étaient locataires. Soixante pour cent de ces ménages étaient des ménages familiaux, et 17 %, des ménages non familiaux. Le revenu moyen de l'ensemble des locataires était de 25 400 $ en 1980.

Les ménages propriétaires représentaient 23 % de l'ensemble des ménages. Les ménages familiaux représentaient 19 %, et les ménages non familiaux, 4 % de l'ensemble des ménages propriétaires. Le revenu moyen des propriétaires, soit 29 700 $, était supérieur à celui des locataires.



Selon l'âge, la fréquence de la propriété d'une maison était la plus élevée dans le cas des ménages dirigés par des personnes de plus de 65 ans. Quatre-vingt-onze pour cent des ménages dirigés par une personne de moins de 25 ans étaient locataires.

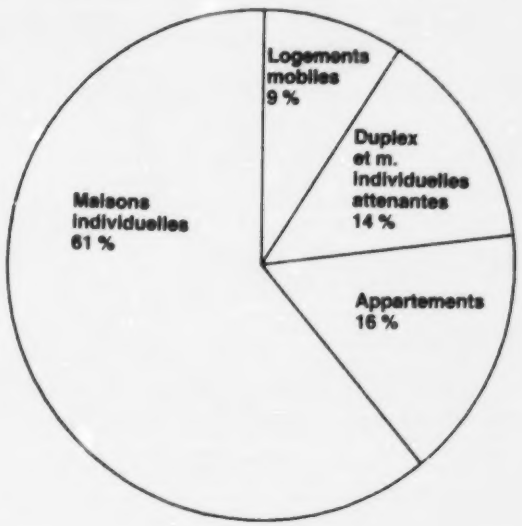


CARACTÉRISTIQUES DU STOCK DE LOGEMENTS

Genre de logement

Les maisons individuelles sont le genre de logement le plus courant dans les Territoires du Nord-Ouest. En 1981, elles représentaient 61 % du stock. Les logements mobiles, notamment les maisons mobiles, représentaient 9 % de l'ensemble du stock.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE GENRE TERRITOIRES DU NORD-OUEST, 1981

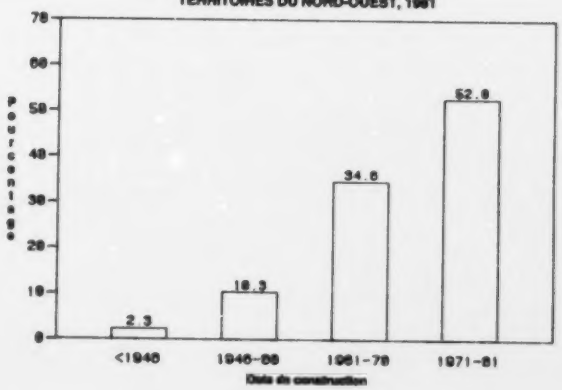


Âge du logement

En 1981, 2 % seulement du stock de logements dans les Territoires du Nord-Ouest dataient d'avant 1946.

Par contre, 53 % de tous les logements ont été construits entre 1971 et 1981.

LOGEMENTS, SELON LA DATE DE CONSTRUCTION, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL TERRITOIRES DU NORD-OUEST, 1981

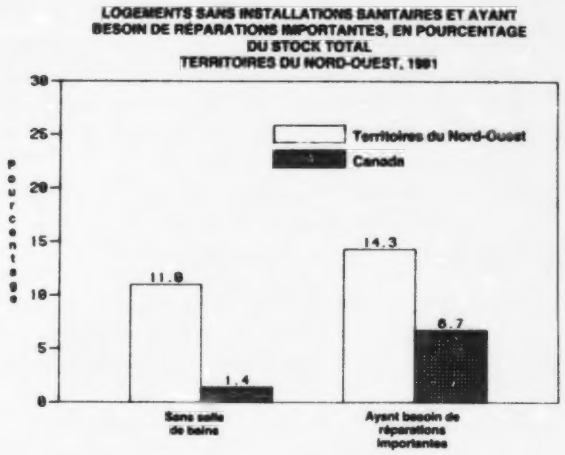


Installations sanitaires et réparations des logements

En 1981, 11 % de tous les logements dans les Territoires du Nord-Ouest, soit 1 265 logements, n'avaient pas de salle de bains. La moyenne pour l'ensemble du Canada était de 1,4 %.

Quatorze pour cent du stock de logements dans les Territoires du Nord-Ouest, soit 1 650 logements, étaient considérés par leurs occupants comme ayant besoin de réparations importantes. Cette évaluation se fondait sur des indicateurs comme des systèmes de plomberie ou électriques défectueux, les réparations structurales nécessaires des murs, des planchers ou des plafonds, etc.

Selon les mêmes critères, 6,7 % de tous les logements au Canada avaient besoin de réparations importantes.



BESOINS DE LOGEMENT

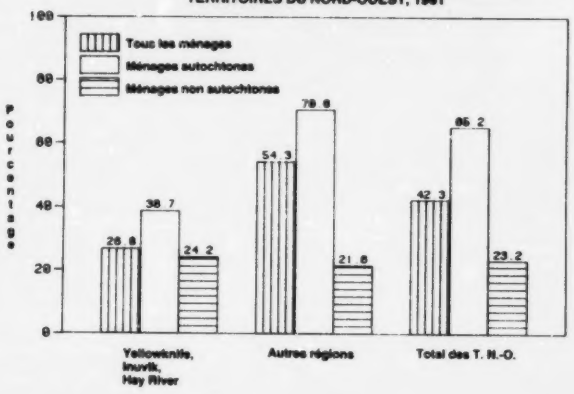
Pour cerner les besoins de logement, il faut évaluer la nature des problèmes de logement au Canada et les caractéristiques des ménages les plus touchés par ces problèmes. Les Canadiens connaissent des problèmes de logement lorsque:

- l'espace dans le logement est insuffisant, de sorte qu'il y a surpeuplement, défini par tradition par la présence dans un logement de plus d'une personne par pièce;
- le logement qu'ils ont est de qualité insuffisante, ce que l'on définit par tradition comme un logement n'ayant pas d'installations sanitaires; et (ou)
- ils doivent consacrer une part excessive de leur revenu au logement, ce que l'on définit habituellement comme le fait de verser plus de 30 % de son revenu pour le logement.

Surpeuplement, qualité et abordabilité du logement

En 1981, 42 % de tous les ménages des Territoires du Nord-Ouest connaissaient un ou plusieurs problèmes de logement. La fréquence était beaucoup plus élevée dans le cas des ménages autochtones*, 65 % d'entre eux connaissant un ou plusieurs problèmes de logement. La fréquence des problèmes de logement était moins élevée dans le cas des ménages autochtones s'ils vivaient à Yellowknife, Inuvik ou Hay River que s'ils vivaient ailleurs dans les Territoires du Nord-Ouest. Mais pour les ménages non-autochtones, la fréquence des problèmes étaient plus élevée à Yellowknive, Inuvik et Hay River qu'ailleurs.

MÉNAGES AYANT UN OU PLUSIEURS PROBLÈMES DE LOGEMENT*, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES, SELON LA DICHOTOMIE AUTOCHTONE/ NON AUTOCHTONE ET LA CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION TERRITOIRES DU NORD-OUEST, 1981



* Surpeuplement: plus d'une personne par pièce; plus d'une famille par logement
Qualité: pas de salle de bains complète; besoin de réparations importantes
Abordabilité: plus de 30 % du revenu de 1980 du ménage pour le logement

* Ménages autochtones: Le soutien de ménage ou la Personne 1 ou le conjoint de la Personne 1 indiqué comme appartenant à un des peuples autochtones du Canada.

LE LOGEMENT DANS LES DIX PROVINCES

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
1. COMPOSITION DES MENAGES CANADIENS, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (RMEM) 1982. Méthode de classification des ménages élaborée par la Division de la recherche, SCHL.
2. COMPOSITION DES MENAGES CANADIENS, 1972-1982	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1972 et 1982. Méthode de classification des ménages élaborée par la Division de la recherche, SCHL.
3. REPARTITION PAR AGE DES MENAGES CANADIENS, 1972-1982	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1972 et 1982.
4. REPARTITION PAR AGE DES MENAGES CANADIENS, 1982-1992	Données 1982: Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Prévisions 1992: Prévisions concernant la population, les ménages et les besoins en logement, pour le Canada, les provinces et les régions métropolitaines de recensement, de 1976 a l'an 2001 (novembre 1981).
5. REVENU MOYEN DES MENAGES PAR GENRE DE MENAGE, CANADA, 1981	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Méthode de classification des ménages élaborée par la Div. de la recherche, SCHL. On définit le revenu des ménages comme étant le revenu total de tous les membres du ménage. Le revenu moyen des ménages de la catégorie "Autres familles" n'apparaît pas au tableau.
6. REVENU MOYEN DES MENAGES SELON L'AGE DU CHEF, CANADA, 1981	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. On définit le revenu des ménages comme étant le revenu total de tous les membres du ménage.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
7. MENAGES CANADIENS, SELON LE MODE D'OCCUPATION, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982.
8. PROPRIETAIRES-OCCUPANTS, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MENAGES, PAR GENRE DE MENAGE, CANADA, 1972-1982	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1972 et 1982. Méthode de classification élaborée par la Div. de la recherche, SCHL. La proportion de propriétaires-occupants de la catégorie de ménage "Atures familles" n'apparaît pas au tableau.
9. LOCATAIRES PAR GENRE DE MENAGE, CANADA, 1972-1982	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1972 et 1982. Méthode de classification élaborée par la Div. de la recherche, SCHL. La catégorie de ménage "Autres familles" ne figure pas au tableau.
10. MENAGES LOCATAIRES EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MENAGES, PAR QUINTILE DE REVENU, CANADA, 1973-1981	Statistique Canada, Equipement ménager selon le revenu et d'autres caractéristiques, 1982, Catalogue 13-567, Tableau 6.
11. REPARTITION DES GENRES DE LOGEMENT, CANADA, 1982 (chiffres de 1972 entre parenthèses)	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1972 et 1982. Seuls les logements occupés sont inclus dans la répartition. Les "autres" logements englobent les maisons double, en rangée ou en terrasse, le logement duplex et les maisons mobiles.
12. LOGEMENTS, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL SELON LA DATE DE CONSTRUCTION, CANADA, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Seuls les logements occupés sont inclus.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
13. LOGEMENT SANS INSTALLATIONS SANITAIRES, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL DE LOGEMENTS CANADA, 1972-1982	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1972, 1976, 1980 et 1982. Par logement sans installations sanitaires, on veut dire pas d'eau courante chaude ou froide aménées à l'intérieur, et/ou aucune toilette à l'intérieur et/ou pas de baignoire ou de douche installée. Seuls les logements occupés sont inclus.
14. LOGEMENTS AYANT BESOIN DE REPARATIONS IMPORTANTES, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL SELON L'AGE DU STOCK DE LOGEMENTS, CANADA, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Seuls les logements occupés sont inclus.
15. INDICE DES PRIX DES TERRAINS ET INDICE DES PRIX A LA CONSOMMATION, CANADA	Statistique Canada, Statistiques des prix de la construction, Catalogue 62-007. Indice des prix à la consommation, Catalogue 62-001.
16. INDICES DES PRIX DES ENTREES DE MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET DE MAIN-D'OEUVRE, CANADA	Statistique Canada, Statistiques des prix de la construction, Catalogue 62-007.
17. TAUX D'INTERET DES PRETS HYPOTHECAIRES ORDINAIRES MOYENNE TRIMESTRIELLE, CANADA	Revue de la Banque du Canada, certaines années.
18. PRETS HYPOTHECAIRES, EN POURCENTAGE DE L'ACTIF TOTAL DES INSTITUTIONS DE PRET, CANADA	Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistiques du logement au Canada, certaines années. Sont inclus le Yukon et les Territoires du Nord-Ouest.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
19. MISES EN CHANTIER DE MAISONS INDIVIDUELLES FINANCEES PAR DES SOURCES AUTRES QUE LES FONDS PUBLICS ET LES PRETS HYPOTHECAIRES ORDINAIRES, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MISES EN CHANTIER, CANADA	Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistiques du logement au Canada.
20. PRETS HYPOTHECAIRES APPROUVES POUR LES PROPRIETES RESIDENTIELLES EXISTANTES, EN POURCENTAGE DU TOTAL, CANADA	Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistiques du logement au Canada, certaines années. Sont inclus le Yukon et les Territoires du Nord-Ouest.
21. NOMBRE TOTAL DES MISES EN CHANTIER, MISES EN CHANTIER DE MAISONS INDIVIDUELLES ET BESOINS EN LOGEMENTS, CANADA	Mises en chantier: SCHL, Statistiques du logement au Canada. Besoins en logements: Prévisions concernant la population, les ménages et les besoins en logement, pour le Canada, les provinces et les régions métropolitaines de recensement, de 1976 à l'an 2001 (novembre 1981).
22. NOMBRE TOTAL DE MISES EN CHANTIER, MISES EN CHANTIER D'APPARTEMENTS ET BESOINS EN LOGEMENTS, CANADA	Mises en chantier: SCHL, Statistiques du logement au Canada. Besoins en logements. Prévisions concernant la population, les ménages et les besoins en logement, pour le Canada, les provinces et les régions métropolitaines de recensement, de 1976 à l'an 2001 (novembre 1981). Taux d'inoccupation des appartements: SCHL, Statistiques du logement au Canada, certaines années.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
23. RENOVATION, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES DEPENSES AU TITRE DU LOGEMENT, CANADA	Matrice Cansim 441: Investissement dans le secteur domiciliaire. Les données comprennent les dépenses des secteurs public et privé, mais non pas les commissions sur la vente de propriétés immobilières, ni les dépenses non déclarées. Par "dépenses au titre du logement" on veut dire la proportion du total des investissements dans l'habitation affectée à la rénovation. Par contre, aux graphiques 25 et 26 la variable "dépenses au titre du logement" veut dire les dépenses des ménages individuels. Sont inclus le Yukon et les Territoires du Nord-Ouest.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
24. DEPENSES AU TITRE DE LA CONSTRUCTION RESIDENTIELLE, EN DOLLARS CONSTANTS, CANADA	Matrice Cansim 441: Dépenses courantes. Les dépenses pour la construction et les réparations de logement ont été converties en dollars constants en utilisant l'IPC pour l'ensemble du Canada. Sont inclus le Yukon et les Territoires du Nord-Ouest. Voir aussi Graphique 23.
25. REVENU BRUT MOYEN DES MENAGES ET DEPENSES MOYENNES DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DU REVENU, SELON LE MODE D'OCCUPATION, CANADA, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données EDF 1982. Définitions des dépenses de logement élaborées par la Div. de la recherche, SCHL. Pour les propriétaires-occupants les dépenses comprennent les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, les assurances, les réparations et les installations - eau, combustible et électricité. Pour les locataires les dépenses comprennent le loyer et les mêmes dépenses ayant trait aux installations. Ces mêmes définitions s'appliquent aussi aux graphiques 26 et 29. La moyenne des dépenses de logement a été établie comme suit: les proportions ont été calculées pour chaque ménage représenté dans l'EDF puis les moyennes calculées pour chaque catégorie de mode d'occupation.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
26. PROFIL DES DEPENSES DE LOGEMENT DES PROP. AVEC EMP. HYP., CANADA, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données EDF 1982. Voir aussi graphique 25.
27. LOCATAIRES POUVANT ACHETER UNE MAISON A PRIX MOYEN, EN POURCENTAGE DE TOUS LES LOCATAIRES, SELON LE TAUX D'INTERET HYPOTHECAIRE, CANADA	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982, ainsi que le rapport annuel 1983 de l'Association canadienne de l'immeuble en ce qui a trait au prix moyen de 1981 (76 000 $, Service interagences). Un ménage peut accéder à la propriété lorsque les paiements mensuels (PIT) d'une maison à prix moyen ne dépassent pas 30 % du revenu brut. Les hypothèses sont: période d'amortissement de 25 ans, paiement initial de 10 % et des impôts fonciers représentant 1,5 % du prix de la maison. En supposant que le prix moyen d'une maison et le revenu moyen des locataires demeurent stables aux niveaux de 1981, le graphique illustre l'impact de fluctuations de 1 % à la hausse du taux d'intérêt hyp. sur l'accession à la propriété.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
28. POURCENTAGE DES LOCATAIRES, DANS LA CALSSE D'AGE PRINCIPALE POUR L'ACHAT D'UNE MAISON (25-44 ANS), POUVANT ACHETER UNE MAISON A PRIX MOYEN, CANADA 1971-1983	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1972, 1976 et 1982. Prévisions de la SCHL ayant trait au revenu des locataires. Rapport annuel 1983 de l'Association canadienne de l'immeuble en ce qui a trait aux prix moyens de maisons (Service interagences). Un ménage peut accéder à la propriété lorsque les paiements mensuels (PIT) d'une maison à prix moyen ne dépassent pas 30% du revenu brut. Les hypothèses sont: période d'amortissement de 25 ans, paiement initial de 10% et des impôts fonciers représentant 1,5% du prix de la maison. Les taux d'intérêt hypothécaire courants ont été utilisés: 9,4 (1971), 11,4 (1975), 18,2 (1981) et 12,7 (1983). Les revenus des locataires en 1971 ont été extraits du Fichier RMEM 1972; les revenus des locataires en 1975 ont été extraits du Fichier RMEM 1976, et les revenus des locataires en 1975 et 1981 ont été extraits des Fichiers RMEM 1976 et 1982. Les revenus des locataires extraits du Fichiers RMEM 1982 ont été gonflés de 17% avant d'être inclus dans l'analyse d'accessibilité à la propriété 1983.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
29. MENAGES CONSACRANT PLUS DE 30% DE LEUR REVENU AU LOGEMENT, EN POURCENTAGE DU NOMBRE TOTAL DE MENAGES, PAR MODE D'OCCUPATION, CANADA, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données EDF 1982. Les rapports dépenses de logement/revenu ont été calculés par la Div. de la recherche, SCHL de la même façon que le rapport dépenses de logement/revenu brut au Graphique 25.
30. POURCENTAGE DE MENAGES HABITANT DES LOGEMENTS SURPEUPLES ET DEFECTUEUX, CANADA, 1972-1982	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1972 et 1982, et calculs de la Div. de la recherche, SCHL.
31. LOCATAIRES AYANT DES BESOINS IMPERIEUX DE LOGEMENT, SELON L'AGE DU CHEF ET LE TYPE DE MENAGE, CANADA, 1982	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1972 et 1982, et prévisions de la SCHL. La SCHL a mis au point une mesure globale qui combine les indicateurs de surpeuplement, de qualité et d'abordabilité. La mesure indique les ménages qui seraient contraints de consacrer plus de 30 % de leur revenu pour obtenir un logement convenable et de qualité dans leur localité. Surpeuplement est défini par la présence dans un logement de plus d'une personne par pièce. Le logement de qualité insuffisante est défini comme un logement n'ayant pas d'installations sanitaires. Il y a quatre étapes à suivre afin de cerner les besoins impérieux de logement. 1) Identifier les logements surpeuplés, de qualité insuffisante ou exigeants plus de 30% du revenu du ménage.

GRAPHIQUE

SOURCES ET NOTES

2) Définir les loyers moyens de logements de qualité suffisante, non subventionnés et non agricoles, par taille du logement et de la région et par catégorie d'agglomération (moins de 100 000, plus de 100 000). Ces loyers moyens sont alors définis comme étant des loyers normatifs.

3) Pour chaque ménage, identifier le revenu brut requis afin de louer un logement de qualité suffisante, non surpeuplé et non subventionné sans consacrer plus de 30% du revenu brut du ménage pour le logement. Le rapport taille du ménage/ dimension du logement suivant est appliqué afin de calculer le revenu du ménage requis pour payer le loyer normatif:

Taille du ménage	Dimension du logement requis
1 personne	Studio
2 personnes	1 chambre
3-4 personnes	2 chambres
5+ personnes	3+ chambres

4) A partir de 1), identifier les ménages qui connaissent un problème de logement et ne peuvent louer un logement de qualité suffisante, non surpeuplé, non subventionné dans leur localité sans consacrer plus de 30 % de leur revenu brut pour le logement.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
32. LOCATAIRES AYANT DES BESOINS IMPERIEUX DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES, PAR TYPE DE MENAGE, CANADA, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982 et prévisions de la SCHL. La mesure des besoins impérieux de logement mise au point par la SCHL est définie ci-haut.
33. LOCATAIRES AYANT DES BESOINS IMPERIEUX DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES, SELON L'AGE DU CHEF DE MENAGE, CANADA, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982 et prévisions de la SCHL. La mesure des besoins impérieux de logement mise au point par la SCHL est définie ci-haut.
34-46 COMPARAISON INTERPROVINCIALE DES CONDITIONS DE LOGEMENT ET DE L'ACTIVITE DE LOGEMENT	Se référer aux graphiques précédents.

Nous désirons exprimer notre reconnaissance aux membres de la Division du revenu et des dépenses des consommateurs, Statistique Canada, pour tous les efforts déployés à notre égard.

LE LOGEMENT DANS LES RÉSERVES

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
1. RÉPARTITION DES MÉNAGES, PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, CANADA, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Bande sommaire 2A, Fichier SDP81A10 dont les chiffres ont été révisés afin de correspondre aux catégories urbaines, rurales et réserves, selon les définitions de la SCHL.
2. RÉPARTITION PROVINCIALE DES MÉNAGES/LOGEMENTS DANS LES RÉSERVES INDIENNES, CANADA, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Bande sommaire 2A, Fichier SDP81A10, dont les chiffres ont été révisés afin de correspondre aux catégories urbaines, rurales et réserves, selon les définitions de la SCHL.
3. RÉPARTITION DES MÉNAGES AUTOCHTONES PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, CANADA, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Totalisation spéciale 2B.
4. MÉNAGES AUTOCHTONES DANS LES RÉSERVES INDIENNES, EN POURCENTAGE DE TOUS LES MÉNAGES AUTOCHTONES, PAR PROVINCE, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Totalisation spéciale 2B.
5. AUGMENTATION EN POURCENTAGE DE LA POPULATION, PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, CANADA, 1976-1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Bande sommaire 2A, Fichier SDP81A10, dont les chiffres ont été révisés afin de correspondre aux catégories urbaines, rurales et réserves, selon les définitions de la SCHL.
6. TAUX DE VARIATION DE LA POPULATION DANS LES RÉSERVES, PAR PROVINCE, 1976-1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Bande sommaire 2A, Fichier SDP81A10, dont les chiffres ont été révisés afin de correspondre

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
	aux catégories urbaines, rurales et réserves, selon les définitions de la SCHL.
7. GENRE DE MÉNAGES DANS LES RÉSERVES, CANADA, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Bande sommaire 2A, Fichier SDP81A10, dont les chiffres ont été révisés afin de correspondre aux catégories urbaines, rurales et réserves, selon les définitions de la SCHL.
8. MÉNAGES DONT LE REVENU EST INFÉRIEUR À 13 000 $, EN POURCENTAGE DE TOUS LES MÉNAGES PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, CANADA, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Totalisation spéciale 2B.
9. LOGEMENT DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT, EN POURCENTAGE DE TOUS LES LOGEMENTS, PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, CANADA, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Bande sommaire 2A, Fichier SDP81A10, dont les chiffres ont été révisés afin de correspondre aux catégories urbaines, rurales et réserves, selon les définitions de la SCHL.
10. RÉPARTITION DES GENRES DE LOGEMENTS DANS LES RÉSERVES, CANADA, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Bande sommaire 2A, Fichier SDP81A10 dont les chiffres ont été révisés afin de correspondre aux catégories urbaines, rurales et réserves, selon les définitions de la SCHL. Seuls les logements occupés sont inclus.
11. LOGEMENTS SELON LA DATE DE CONSTRUCTION, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL DANS LES RÉSERVES, CANADA, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Bande sommaire 2B, Fichier SDP81B10 dont les chiffres ont été révisés afin de correspondre aux catégories urbaines, rurales et

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
	réserves, selon les définitions de la SCHL. Seuls les logements occupés sont inclus.
12. LOGEMENTS SANS SALLE DE BAINS, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, CANADA, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Bande sommaire 2B, Fichier SDP81B10 dont les chiffres ont été révisés afin de correspondre aux catégories urbaines, rurales et réserves, selon les définitions de la SCHL. Seuls les logements occupés sont inclus.
13. LOGEMENTS AYANT BESOIN DE RÉPARATIONS IMPORTANTES, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Bande sommaire 2B, Fichier SDP81B10 dont les chiffres ont été révisés afin de correspondre aux catégories urbaines, rurales et réserves, selon les définitions de la SCHL. Seuls les logements occupés sont inclus.
14. MÉNAGES AYANT UN OU PLUSIEURS PROBLÈMES DE LOGEMENTS, EN POURCENTAGE DE TOUS LES MÉNAGES, PAR CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, CANADA, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Totalisation spéciale 2B.

LE LOGEMENT AU YUKON

	GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
1.	GENRE DE MÉNAGES, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 93-923, Tableau 19.
2.	MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 92-933, Tableau 9.
3.	REVENU MOYEN DES MÉNAGES, PAR GENRE DE MÉNAGES, 1980	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 92-933, Tableau 8.
4.	REVENU MOYEN DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, 1980	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 92-933, Tableau 9.
5.	MODE D'OCCUPATION SELON LE GENRE DE MÉNAGE, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 92-933, Tableau 8.
6.	PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, EN POURCENTAGES DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES, SELON L'ÂGE DU CHEF, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 92-933, Tableau 9.
7.	RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE GENRE, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 93-923, Tableau 14. Seuls les logements occupés sont inclus.
8.	LOGEMENT SELON LA DATE DE CONSTRUCTION, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 92-933, Tableau 7. Seuls les logements occupés sont inclus.
9.	LOGEMENTS SANS INSTALLATIONS SANITAIRES ET AYANT BESOIN DE RÉPARATIONS IMPORTANTES, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Bande sommaire 2B, Fichier SDP81B10 et Catalogue 92-933, Tableau 7. Seuls les logements occupés sont inclus.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
10. MÉNAGES AYANT UN OU PLUSIEURS PROBLÈMES DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES, SELON LA DICHOTOMIE AUTOCHTONE/NON AUTOCHTONE ET LA CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Totalisation spéciale 2B.

LE LOGEMENT DANS LES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

	GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
1.	GENRE DE MÉNAGES, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 93-924, Tableau 19.
2.	MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 92-933, Tableau 9.
3.	REVENU MOYEN DES MÉNAGES, PAR GENRE DE MÉNAGES, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 92-933, Tableau 8.
4.	REVENU MOYEN DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, 1980	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 92-933, Tableau 9.
5.	MODE D'OCCUPATION SELON LE GENRE DE MÉNAGE, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 92-933, Tableau 8.
6.	PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES, SELON L'ÂGE DU CHEF, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 92-933, Tableau 9.
7.	RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE GENRE, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 93-924, Tableau 14. Seuls les logements occupés sont inclus.
8.	LOGEMENT SELON LA DATE DE CONSTRUCTION, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Catalogue 92-933, Tableau 7. Seuls les logements occupés sont inclus.
9.	LOGEMENTS SANS INSTALLATIONS SANITAIRES ET AYANT BESOIN DE RÉPARATIONS IMPORTANTES, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Bande sommaire 2B, Fichier SDP81B10 et Catalogue 92-933, Tableau 7. Seuls les logements occupés sont inclus.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
10. MÉNAGES AYANT UN OU PLUSIEURS PROBLÈMES DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES, SELON LA DICHOTOMIE AUTOCHTONE/NON AUTOCHTONE ET LA CATÉGORIE D'AGGLOMÉRATION, 1981	Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, Totalisation spéciale 2B.